

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 34
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 757201-7510

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 34 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138. På dessa har år 1965-66 uppförts bostadshus med 312 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 559 m². Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 179 m², 327 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 17 st. mc-platser samt 10 mopedplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rok v	1 rok	2 rok v	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
26	3	3	95	115	35	35

Årets taxeringsvärde 280 508 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 191 283 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetsservice
Städkedjan	Städ
GBG Energi	Värme
Com Hem	TV, bredband och telefoni

nr 090

Efter den senaste stämman 2015-11-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelsen konstituerar sig inom sig själva

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Kurt Svensson	Ordförande	Stämman	2016
Hans Lindström	Vice ordförande	Stämman	2017
Viveca Pettersson	Sekreterare	Stämman	2016
Folke Ahlström	Ledamot	Stämman	2017
Henrik Karlsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Christer Hertzman		Stämman	2017
Daniel Johansson		Stämman	2017
Marie Abrahamsson		Stämman	2016
Rikard Björner		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Claes-Göran Olsson	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Peter Örström		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Gunborg Dahlström	Valberedning	Stämman
Gunilla Olsson	Valberedning (sammankallande)	Stämman
Monica Andersson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den sänktes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 409 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 706 tkr och planerat underhåll för 527 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

MB CGO

Årets utförda underhåll

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete):

Rubricerat arbete har utförts avseende montage av erforderliga hänvisningsskyltar och nödbelysning. Rondning för kontroll av brandsäkerheten har utförts kvartalsvis.

OVK-besiktning

Resterande besiktning av ventilationsutrustningen har utförts av Göteborg Energi.

Stolpbelysning:

Utbyte till ny stolpbelysning typ LED har utförts på gården och på parkeringsplatserna.

Markarbeten:

En större rabatt med perenner och buskar har anlagts på gården vid Konsertgatan 9.

En mindre rabatt har anlagts utanför Tunnländsgatan 8.

Även rabatter vid balkongerna på utsidan Orkestergatan 31 - Konsertgatan 1 har anlagts

Ängar har skapats vid källbacken utanför Tunnländsgatan 22-24. Ängsblommor har planterats.

P-platser:

Nytt avtal har skrivits med Controlla som medför att de har köpt våra p-automater för 24.000,- och har byggt om dessa för nya svenska mynt och för betalning med kort. Det går också som tidigare att betala med SMS.

Elarbete:

Montering av rörelsevakter i ett flertal allmänna utrymmen. I vissa utrymmen har utbyte av lågenergilampor mot LED-lampor skett. Arbetet förväntas fortsätta nästa år.

Redskapsbärare (traktor):

Inköp av två nya redskapsbärare med tillhörande utrustning såsom hytt, multiklippare, vikplog, snöslunga och sandspridare.

Framtida underhållsbehov

Yttre fasader:

Utbyte av befintliga fasadbelysningar till ny LED belysning.

Uppskattad kostnad ca 250.000 kronor. Arbetet kommer att pågå under mer än ett verksamhetsår.

Vi har ännu inte hitta lämpliga armaturer.

Vi skall undersöka lämplig reparation av nedre delen av fasaderna. Kostnad inte framtagen ännu.

Övrigt betongarbete:

Reparation av diverse betong skador. Beräknad kostnad ca 250.000 kronor

Parkeringsplatserna:

Efter inbrott kommer det att göras en förstärkning av parkeringsdäcket avseende utbyte av befintliga träkonstruktioner i slitsar och i väggarna. Galvade fyrkantsbalkar kommer att monteras. Kostnad 175.000 kronor

Målning av gästparkeringsplatser och p-platser på övreparkeringsdäck. Kostnad ca 20.000 kronor.

Markarbeten:

Ytterligare markarbeten avseende rabatter mm. Beräknad kostnad ca 150.000 kronor

Nya papperskorgar skall sätta upp. Papperskorgarna skall få lock för att förhindra att fåglar mm kommer åt det som lagts korgarna. Kostnad ca 25.000 kronor

Loftgångar:

Betongarbeten på loftgångarna Konsertgatan Tunmlandsgatan har ytterligare senarelagts ett år och beräknas nu påbörjas inom fem år. Uppskattat kostnad ca 3.500.000 kronor

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 418 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg. år 28).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	12 698	12 693	12 984	12 951	12 881
Resultat efter finansiella poster	2 786	2 208	144	3 079	3 117
Årets resultat	2 786	2 208	144	3 079	3 224
Resultat exklusive avskrivningar	3 725	3 120	925	3 793	3 876
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 211	606	- 1 425	1 443	376
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	106	106	99	99	147
Balansomslutning	27 104	24 196	22 004	22 520	22 544
Soliditet	89%	88%	87%	85%	67%
Likviditet	383%	297%	234%	189%	163%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	409	409	421	421	421
Bränsletillägg, kr/m ²	93	93	93	93	93
Driftkostnader, kr/m ²	349	359	482	351	349
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	327	305	309	319	308
Ränta, kr/m ²	–	0	–	3	9
Underhållsfond, kr/m ²	333	249	197	271	204
Lån, kr/m ²	–	–	–	–	170

*Nettoomsättningen har justerats så att även ev. el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 220 474
Årets resultat före fondförändring	2 786 005
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 514 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>527 377</u>
Summa överskott	12 019 856

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	12 019 856

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	12 698 102	12 693 427
Övriga rörelseintäkter	2	533 152	205 081
Summa rörelseintäkter, m.m.		13 231 253	12 898 509
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 289 057	-8 526 128
Övriga externa kostnader	4	- 755 115	- 716 345
Personalkostnader	5	- 529 381	- 594 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 938 609	- 911 582
Summa rörelsekostnader		-10 512 162	-10 748 687
Rörelseresultat		2 719 092	2 149 821
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	42 010	14 398
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 903	43 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		–	- 163
Summa finansiella poster		66 913	58 205
Resultat efter finansiella poster		2 786 005	2 208 027
Årets resultat	16	2 786 005	2 208 027

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	14 758 692	15 384 045
Inventarier, verktyg och installationer	10	681 353	357 332
Summa materiella anläggningstillgångar		15 440 045	15 741 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	467 500	156 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		467 500	156 500
Summa anläggningstillgångar		15 907 545	15 897 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 737	15 561
Övriga fordringar	12	24 849	25 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	582 805	550 962
Summa kortfristiga fordringar		617 391	591 828
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	6 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	10 579 519	1 405 950
Summa kassa och bank		10 579 519	1 405 950
Summa omsättningstillgångar		11 196 910	8 297 778
SUMMA TILLGÅNGAR		27 104 455	24 195 655

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 265 387	4 265 387
Underhållsfond		7 899 022	5 912 399
Summa bundet eget kapital		<u>12 164 409</u>	<u>10 177 786</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 233 851	9 012 447
Årets resultat		2 786 005	2 208 027
Summa fritt eget kapital		<u>12 019 856</u>	<u>11 220 474</u>
Summa eget kapital		<u>24 184 265</u>	<u>21 398 260</u>
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		<u>—</u>	<u>—</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		512 432	436 681
Skatteskulder	17	29 254	—
Övriga skulder	18	1 113 618	1 097 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 264 887	1 263 657
Summa kortfristiga skulder		<u>2 920 190</u>	<u>2 797 395</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 104 455</u>	<u>24 195 655</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning Inga Inga

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser Inga Inga

7/30/10

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2055
Standardförbättringar & Markanl.	Linjär	10-20	
Inventarier	Linjär	5-10	

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	9 618 860	9 618 860
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 95 325	- 95 325
Hyror, lokaler	186 213	182 949
Hyror, garage & p-platser	779 775	779 268
Bränsleavgifter, bostäder	2 189 178	2 189 178
Bränsleavgifter, övrigt	19 402	18 498
	<u>12 698 102</u>	<u>12 693 427</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

P-automat och ers. från boende	270 657	202 508
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	122	233
Vinst vid avyttring av traktor	49 777	–
Inkassointäkter	1 800	2 340
Försäkringsersättningar	210 796	–
	<u>533 152</u>	<u>205 081</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	705 712	513 245
Underhåll	527 377	1 278 929
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	460 696	430 646
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 220 175	1 210 125
Försäkringspremier	207 310	195 295
Kabel- och digital-TV	533 266	533 220
Fastighetsskötsel	516 248	418 929
Återbäring från Riksbyggen	- 8 200	- 8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	43 338	–
Städning gemensamma utrymmen	291 324	290 805
Obligatoriska besiktningar (OVK)	164 588	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	70 238	31 899
Snö- och halkbekämpning	–	2 210
Ersättningar till boende	4 053	–
Förbrukningsmateriel	86 153	148 076
Fordons- och maskinkostnader	91 422	62 836
Vatten	566 761	582 741
El	225 178	263 765
Uppvärmning	2 156 723	2 165 517
Sophantering och återvinning	426 695	406 290
	<u>8 289 057</u>	<u>8 526 128</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel (50-årsjubileum del av kostnaden)	43 168	–
Förvaltningsarvode	579 104	560 184
IT-kostnader	6 919	15 929
Juridiska kostnader	3 375	3 375
Styrelsearvode	14 707	16 580
Arvode, yrkesrevisorer	23 750	23 004
Möteskostnader	6 102	23 206
Kontorsmateriel	14 896	14 794
Telefon och porto	26 051	22 075
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	45
Medlems- och föreningsavgifter	36 836	36 253
Övriga externa kostnader	207	900
	<u>755 115</u>	<u>716 345</u>

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

I övriga ersättningar ingår:

- Ersättning till inhyrd personal
- Projektledning, upphandling, av markarbeten.
- Ordförande konferens i Uddevalla
- Projektledning , planering , inköp och montage av belysning för stolpbelysningar.
- Projektledning och montage av ledningar tillövervaknings kameror
- Hantering och uppdatering av vår hemsida
- Hantering av uthyrning av P-platser
- Ersättning för vaktmästeri av gymmet
- Utdelning av 34 -bladet
- Polisärende i samband med inbrott i garage
- Uppföljning av bokningssystemet för tvättstugorna samt information till medlemmarna om hur systemet använts.
- Underhåll av biblioteket
- Samordning upphandling av entrédörrar
- Samordning upphandling av balkong inglasning
- Mässbesök
- Stadgekurs
- Upphandling projektledning nytt undertak och takbelysning hos fastighetsskötarens kontor
- Brandsyn arbete
- Diverse elarbeten
- Snöskottning
- Planering och upphandling av nya traktorer
- Diverse underhålls -och reparationsarbeten
- Diverse fastighetsarbete

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Utbildning	7 350	5 500
Sammanträdesarvoden	111 768	116 230
Övriga ersättningar	322 226	386 282
Föreningsvald revisor	5 980	5 820
Summa	<u>447 324</u>	<u>513 832</u>
Sociala kostnader	82 057	80 801
	<u>529 381</u>	<u>594 633</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	329 239	329 239
Byggnadsinventarier	246 332	264 332
Markanläggningar	49 782	49 782
Inventarier och verktyg	313 256	268 229
	<u>938 609</u>	<u>911 582</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	42 010	14 398
	<u>42 010</u>	<u>14 398</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	--	329
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 509	42 256
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	1 339
Övriga ränteintäkter	340	47
	<u>24 903</u>	<u>43 970</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	14 526 257	13 144 418
Markanläggning	743 940	492 099
	<u>40 432 197</u>	<u>38 798 517</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	--	1 381 839
Markanläggning	--	251 841
		<u>1 633 680</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>40 432 197</u>	<u>40 432 197</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 321 677	-11 992 438
Standardförbättringar	-12 455 248	-12 190 916
Markanläggningar	-271 227	-221 445
	<u>-25 048 152</u>	<u>-24 404 799</u>
Årets avskrivning byggnader	-329 239	-329 239
Årets avskrivning standardförbättringar	-246 332	-264 332
Årets avskrivning markanläggningar	-49 782	-49 782
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-25 673 505</u>	<u>-25 048 152</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>14 758 692</u>	<u>15 384 045</u>

	2016-06-30	2015-06-30
Varav		
Byggnader	12 511 084	12 840 323
Standardförbättringar	1 824 677	2 071 009
Markanläggningar	422 931	472 713
Taxeringsvärden		
bostäder	274 000 000	187 000 000
lokaler	6 508 000	4 283 000
Totalt taxeringsvärde	280 508 000	191 283 000
<i>varav byggnader</i>	180 207 000	136 047 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg & maskiner	3 095 729	3 095 729
	3 095 729	3 095 729
Årets anskaffningar		
Maskiner	701 250	–
	701 250	–
Utrangeringar		
Maskiner	- 444 865	–
	- 444 865	–
Summa anskaffningsvärden	3 352 114	3 095 729
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 738 397	-2 470 168
	-2 738 397	-2 470 168
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	380 892	–
	380 892	–
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg & maskiner	- 313 256	- 268 229
	- 313 256	- 268 229
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg & maskiner	-2 670 761	-2 738 397
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 670 761	-2 738 397
Restvärde enligt plan vid årets slut	681 353	357 332

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

933 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	466 500	155 500
2 andelar i Riksbyggen á 500 kr	1 000	1 000
	467 500	156 500

77-090

2016-06-30 2015-06-30

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	796
Skattekonto	24 849	24 509
	<u>24 849</u>	<u>25 305</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	47 540	4 960
Förutbetalda försäkringspremier	95 512	111 797
Förutbetald kabel-tv-avgift	133 328	133 305
Förutbetald tomträttsavgäld	306 425	300 900
	<u>582 805</u>	<u>550 962</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	6 300 000
	<u>–</u>	<u>6 300 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	69 614	17 997
Likvidplacering SBAB	9 000 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 504 904	1 382 953
	<u>10 579 519</u>	<u>1 405 950</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 059 309	3 206 078	5 912 399	9 012 447	2 208 027
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 208 027	-2 208 027
Reservering underhållsfond			2 514 000	-2 514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 527 377	527 377	
Årets resultat					2 786 005
Vid årets slut	1 059 309	3 206 078	7 899 022	9 233 851	2 786 005

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 786 005 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 799 381 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

RB C/O

Not 17 Skatteskulder

Skatteskulder	29 254	–
	<u>29 254</u>	<u>–</u>

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	1 006 515	981 817
Skuld för moms	20 188	41 014
Skuld sociala avgifter och skatter	86 915	71 513
Övrigt	–	2 714
	<u>1 113 618</u>	<u>1 097 058</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	11 867	12 113
Upplupna vattenavgifter	50 299	51 092
Upplupna kostnader för renhållning	93 634	88 521
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 690	59 963
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 046 396	1 036 968
	<u>1 264 887</u>	<u>1 263 657</u>

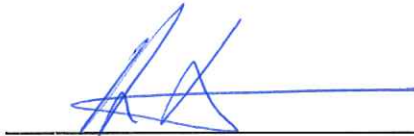
TB CGO


2016-06-30

2015-06-30

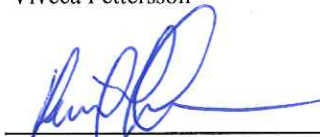
Göteborg 2016- 09-19


Kurt Svensson


Hans Lindström

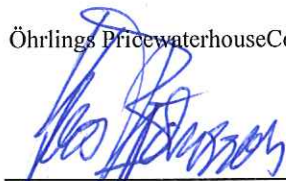

Viveca Pettersson

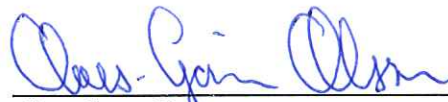

Folke Ahlström


Henrik Karlsson
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsen
Auktoriserad revisor


Claes-Göran Olsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34, org. nr 757201-7510

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-10-04

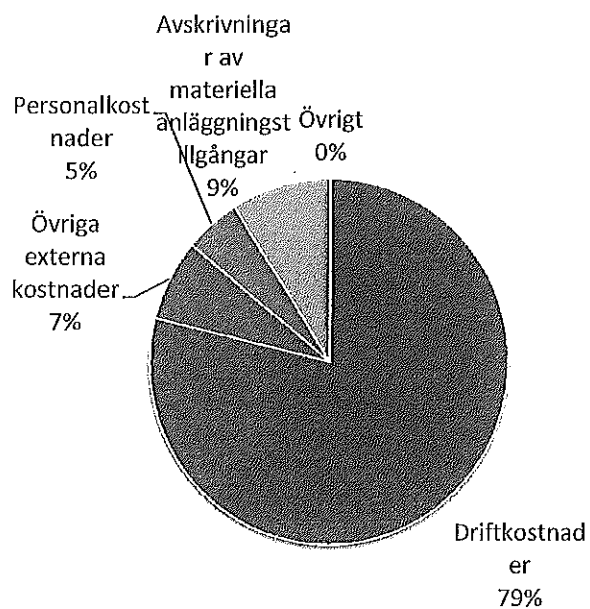
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

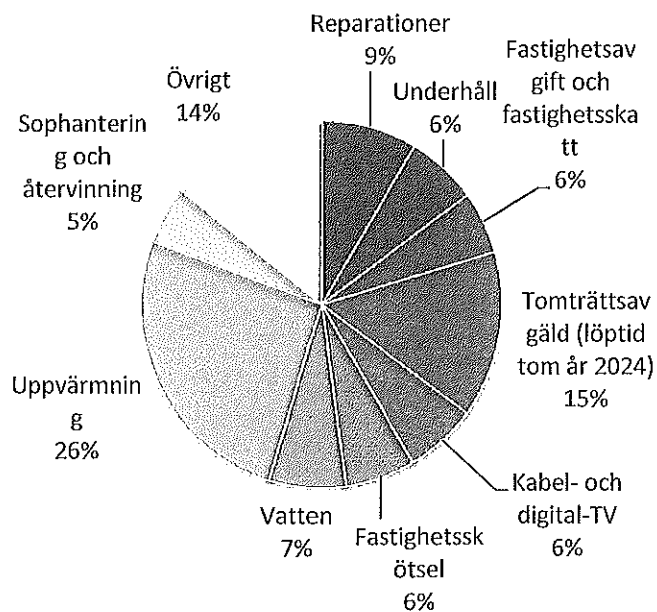

Claes-Göran Olsson
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	8 289 057	8 526 128
Övriga externa kostnader	755 115	716 345
Personalkostnader	529 381	594 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	938 609	911 582
Summa kostnader	10 512 162	10 748 687



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	705 712	513 245
Underhåll	527 377	1 278 929
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	460 696	430 646
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 220 175	1 210 125
Försäkringspremier	207 310	195 295
Kabel- och digital-TV	533 266	533 220
Fastighetsskötsel	516 248	418 929
Återbäring från Riksbyggen	- 8 200	- 8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	43 338	0
Städning gemensamma utrymmen	291 324	290 805
Obligatoriska besiktningar (OVK)	164 588	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	70 238	31 899
Snö- och halkbekämpning	0	2 210
Ersättningar till boende	4 053	0
Förbrukningsmateriel	86 153	148 076
Fordons- och maskinkostnader	91 422	62 836
Vatten	566 761	582 741
El	225 178	263 765
Uppvärmning	2 156 723	2 165 517
Sophantering och återvinning	426 695	406 290
Summa driftkostnader	8 289 057	8 526 128



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	23559	23559
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	30	22
Underhåll	22	54
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	18
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	52	51
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	23	23
Fastighetsskötsel	22	18
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	12	12
Obligatoriska besiktningar (OVK)	7	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	1
Snö- och halkbekämpning	0	0
Ersättningar till boende	0	0
Förbrukningsmateriel	4	6
Fordons- och maskinkostnader	4	3
Vatten	24	25
El	10	11
Uppvärmning	92	92
Sophantering och återvinning	18	17
Summa driftkostnader	352	362

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.