

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 34
1/7 2016 - 30/6 2017
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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 34 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

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

Årets taxeringsvärde	280 508 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	280 508 000 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
Askims städ	Städ
GBG Energi	Värme
Com Hem	TV, bredband och telefoni

Efter den senaste stämman 2016-11-23 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	2018
Hans Lindström	Vice ordförande	Stämman	2017
Viveca Pettersson	Sekreterare	Stämman	2018
Folke Ahlström	Ledamot	Stämman	2017
Henrik Karlsson*	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Christer Hertzman		Stämman	2017
Daniel Johansson		Stämman	2017
Marie Abrahamsson		Stämman	2018
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

*Ersatt av Claes Benson

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 2017 uppgick i genomsnitt till 409 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 589 tkr och planerat underhåll för 437 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".



Årets utförda underhåll

Garage

Monterat två nya garageportar av vikmodell.
Samtliga Led-lysrör utbyta mot nya med bättre ljusstyrka. (LUX).

Parkeringsplatserna

Förstärkning av parkeringsdäcket avseende utbyte av befintliga träkonstruktioner i slitsar i väggarna mot galvade fyrkantsbalkar har utfört.

Målning av gästparkeringsplatser är klart.

SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

Kontroll av brandsäkerheten avseende fastigheterna har utförs kvartalsvis.

Markarbeten

Nya papperskorgar är uppsatta. Papperskorgarna har lock som förhindrar att fåglar kommer åt det som lagts korgarna.

Askkoppar är monterade på fyra av de mest utsatta ställena för slängda cigarettfimpar.

Staket vid lekplatsen Konsertgatan 7 är ersatt av ett nytt monterat staket.

Sandlådorna på samtliga lekplatser är uppluckrade och delvis kompletterade med ny sand.

En mindre rabatt har anlagts på gården vid Orkestersgatan 1.

Ängsblommor vid fotbollsplan är under plantering.

Övrigt underhåll, rensning mm, är utfört.

Elarbeten

Trappuppgångarnaför Tunnländsgatan 18-20 och trappuppgångarna för Orkestergatan 31 samt Konsertgatan 1 har befintliga armaturer ersatts med nya med rörelsevakter. Totalt 40 stycken armaturer.

Montering av rörelsevakter i ett flertal allmänna utrymmen samt utbyte av lågenergilampor (med lång tändtid) mot LED-lampor har utförts, och fortsätter nästa år.

Framtida underhållsbehov

OVK

Ventilationsbesiktning och rensning av ventilationskanalerna kommer att utföras under verksamhetsåret 2017-2018. Beräknad kostnad ca 500.000 kr

Markarbeten

Orkestergatan 9-11 mot gatan. Utbyte av befintliga buskar mot nya.

Orkestergatan 15 mot gatan på båda sidor om trappan. Utbyte av befintliga buskar mot nya typ av Rododendron och Lagerhägg.

Orkestergatan 23-31. mot gatan bakom p-platserna. Plantering av blomsteräng samt buskar.

Orkestergatan 31-Konsertgatan 1 på gården. Utbyte av Lönn- och Körsbergsträden till nya trädtyp, klotformad Kärrek.

Konsertgatan 9-13 mot gatan vid vägen. Plantering av rosor och Boxbom.

Tunnlandsgatan 8-10 vid uppfarten. Slänten mot p-platsen beläggs med kullersten.

Tunnlandsgatan 14-16 vid uppfarten. Plantering av perenner vid lock för fjärrvärmen.

Tunnlandsgatan 12-14 mot gatan flyttning av buskar och plantering av rododendron

Ängsblommor kommer att planteras vid fotbollsplanen.

Beräknad totalkostnad ca 300.000 kr.

Bakom ovanstående markarbeten ligger bl.a. orsaken att öka trevnaden samt att minska problemen med gräsklippning i svår terräng.

Elarbete

Vi har nu hittat lämpliga armaturer till våra byggnader och skall:

Byta ut samtliga armaturer i loftgångarna på Tunnlandsgatan 18-20.

Byta ut samtliga armaturer i loftgångarna på Orkestergatan 31-konsertgatan.

Byta ut två armaturer i alla entréer på Tunnlandsgatan, orkestergatan och Konsertgatan.

Byta ut samtliga armaturer på fasaderna mot gatorna mot nya med rörelsevakter gäller Tunnlandsgatan, Orkestergatan och Konsertgatan.

Samtliga armaturer är av typ LED.

Komplettera styrelserummet med belysningar av typ LED.

Utbyte av strömbrytare i barnvagns – och cykelrum till rörelsevakter.

Kostnad ca: 125.000:- kr.

Garage

Storstädning av garaget, spoling pelare och sopning av golv. Kostnad 19.000 kr.

Uppdatering av kameror. Beräknad kostnad 30.000 kr.

Fasadarbete

Fasadtvätt mot mossan beräknad kostnad ej klar

Vi fortsätter att söka efter en lösning på våra fasadproblem.. Kostnad uppskattad till 163.000 kr.

Skadedjursbekämpning

Vi kommer fortsätta att upphandla skadedjursbekämpning. Årskostnad: ca 70.000 kr

Hissar

Vi skall ta fram en kostnadsberäkning på hissar till loftgångarna på Tunnlandsgatan 20-18 och Orkestergatan 31 – Konsertgatan 1.

När vi fått fram kostnaden skall vi fråga boende på ovan nämnda adresser om det finns intresse för hiss mot en höjning av avgiften.

Eluttag för laddning av elbilar

Vi skall ta fram kostnader för laddningsstationer till vårt garage.

Övriga betongarbeten

Diverse betongarbete beräknas till 200.000 kr

Loftgångar

Rengöring av insidorna av räcken och fasaderna på loftgångarna.

Gäller samtliga loftgångar. Kostnad uppskattad till 56.000 kr

Betongarbeten på loftgångarna Konsertgatan Tunnländsgatan har ytterligare senarelagts några år och beräknas nu påbörjas inom fem år. Uppskattat kostnad ca 3.500.000 kr

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 424 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg. år 30).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	12 681	12 698	12 693	12 984	12 951
Resultat efter finansiella poster	3 198	2 786	2 208	144	3 079
Årets resultat	3 198	2 786	2 208	144	3 079
Resultat exklusive avskrivningar	4 022	3 725	3 120	925	3 793
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 176	1 211	606	- 1 425	1 443
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	120	106	106	99	99
Balansomslutning	30 824	27 104	24 196	22 004	22 520
Soliditet	89%	89%	88%	87%	85%
Likviditet	457%	383%	297%	234%	189%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	409	409	409	421	421
Bränsletillägg, kr/m ²	93	93	93	93	93
Driftkostnader, kr/m ²	331	349	359	482	351
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	312	327	305	309	319
Ränta, kr/m ²	0	–	–	–	3
Underhållsfond, kr/m ²	434	333	249	197	271
Lån, kr/m ²	–	–	–	–	–

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

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	7 899 022	9 233 851	2 786 005
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 786 005	-2 786 005
Reservering underhållsfond			2 846 000	-2 846 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 437 360	437 360	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Överföring från uppskrivningsfonden					–
Årets resultat					3 198 264
Vid årets slut	1 059 309	3 206 078	10 307 662	9 611 216	3 198 264

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 019 856
Årets resultat före fondförändring	3 198 264
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 846 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>437 360</u>
Summa överskott	12 809 480

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	12 809 480
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	12 680 614	12 698 102
Övriga rörelseintäkter	3	326 386	533 152
Summa rörelseintäkter, m.m.		13 007 000	13 231 253
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-7 846 941	-8 289 057
Övriga externa kostnader	5	- 722 815	- 755 115
Personalkostnader	6	- 506 593	- 529 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 823 899	- 938 609
Summa rörelsekostnader		-9 900 248	-10 512 162
Rörelseresultat		3 106 751	2 719 092
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	44 010	42 010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	47 803	24 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 301	-
Summa finansiella poster		91 513	66 913
Resultat efter finansiella poster		3 198 264	2 786 005
Årets resultat		3 198 264	2 786 005

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	14 133 339	14 758 692
Inventarier, verktyg och installationer	12	482 807	681 353
Summa materiella anläggningstillgångar		14 616 146	15 440 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	467 500	467 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		467 500	467 500
Summa anläggningstillgångar		15 083 646	15 907 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 815	9 737
Övriga fordringar	14	15 169	24 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	751 127	582 805
Summa kortfristiga fordringar		773 111	617 391
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	14 966 797	10 579 519
Summa kassa och bank		14 966 797	10 579 519
Summa omsättningstillgångar		15 739 908	11 196 910
SUMMA TILLGÅNGAR		30 823 554	27 104 455

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 265 387	4 265 387
Underhållsfond		10 307 662	7 899 022
Summa bundet eget kapital		14 573 049	12 164 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 611 216	9 233 851
Årets resultat		3 198 264	2 786 005
Summa fritt eget kapital		12 809 480	12 019 856
Summa eget kapital		27 382 529	24 184 265
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		—	—
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		837 331	512 432
Skatteskulder	17	43 918	29 254
Övriga skulder	18	1 133 650	1 113 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 426 126	1 264 887
Summa kortfristiga skulder		3 441 025	2 920 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 823 554	27 104 455

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 juli 2016.

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.

2017-06-30 2016-06-30

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	9 618 913	9 618 860
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 95 325	- 95 325
Hyror, lokaler	168 438	186 213
Hyror, garage & p-platser	781 870	779 775
Bränsleavgifter	2 206 718	2 208 579
	<u>12 680 614</u>	<u>12 698 102</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

P-automat och ers. från boende	213 656	270 657
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	560	122
Vinst vid avyttring av traktor	–	49 777
Inkassointäkter	900	1 800
Försäkringsersättningar	111 270	210 796
	<u>326 386</u>	<u>533 152</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	589 268	705 712
Underhåll	437 360	527 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	457 360	460 696
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 225 700	1 220 175
Försäkringspremier	191 853	207 310
Kabel- och digital-TV	533 922	533 266
Fastighetsskötsel	555 136	516 248
Återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	20 134	43 338
Städning gemensamma utrymmen	240 875	291 324
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-	164 588
Övriga utgifter, köpta tjänster	80 681	70 238
Snö- och halkbekämpning	-	-
Ersättningar till boende	7 103	4 053
Förbrukningsmateriel	36 775	86 153
Fordons- och maskinkostnader	79 303	91 422
Vatten	581 470	566 761
El	214 979	225 178
Uppvärmning	2 172 029	2 156 723
Sophantering och återvinning	431 393	426 695
	<u>7 846 941</u>	<u>8 289 057</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel (50-årsjubileum del av kostnaden)	-	43 168
Förvaltningsarvode	592 260	579 104
IT-kostnader	12 355	6 919
Juridiska kostnader	2 025	3 375
Styrelsearvode	17 845	14 707
Arvode, yrkesrevisorer	24 750	23 750
Möteskostnader	2 693	6 102
Kontorsmateriel	12 766	14 896
Telefon och porto	26 392	26 051
Medlems- och föreningsavgifter	29 510	36 836
Bankkostnader	1 200	-
Övriga externa kostnader	1 019	207
	<u>722 815</u>	<u>755 115</u>

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

I övriga ersättningar till förtroendevalda ingår:

- Ersättning till inhyrd personal
- Projektledning, upphandling av balkar till garage
- Projektledning, upphandling, av markarbeten.
- Planering och inköp och montage staket vid Konsertgatan 7
- Projektledning och planering och demontage av befintlig belysning
- Inköp och montage av ny belysning i Trappuppgångar och i allmänna lokaler, källare mm.
- Planering, inköp och utbyte av Led-lysrör i garaget.
- Projektledning och montage av ledningar till övervakningskameror
- Genomgång och upphandling av trädgårdsarbete
- 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
- Ansökan om skattereduktion för våra solcellanläggningar
- Underhåll av biblioteket
- Hantering av utlåning av odlingslotter.
- Monterat kran vid fasad
- Målning av balkar i portalerna
- Mässbesök
- Brandskydds arbete
- Diverse elarbeten
- Snöskottning
- Diverse underhålls -och reparationsarbeten
- Diverse fastighetsarbete
- Kontroll och redovisningsarbete

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Utbildning	–	7 350
Sammanträdesarvoden	116 370	111 768
Övriga ersättningar	296 942	322 226
Föreningsvald revisor	6 140	5 980
Summa	419 452	447 324
Sociala kostnader	87 141	82 057
	506 593	529 381

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	329 239	329 239
Byggnadsinventarier	246 332	246 332
Markanläggningar	49 782	49 782
Inventarier och verktyg	198 546	313 256
	<u>823 899</u>	<u>938 609</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	44 010	42 010
	<u>44 010</u>	<u>42 010</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering	47 622	24 509
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	54
Övriga ränteintäkter	128	340
	<u>47 803</u>	<u>24 903</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	–	–
Övriga räntekostnader	301	–
	<u>301</u>	<u>–</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	14 526 257	14 526 257
Markanläggning	743 940	743 940
	<u>40 432 197</u>	<u>40 432 197</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	-	-
Markanläggning	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>40 432 197</u>	<u>40 432 197</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 650 916	-12 321 677
Standardförbättringar	-12 701 580	-12 455 248
Markanläggningar	- 321 009	- 271 227
	<u>-25 673 505</u>	<u>-25 048 152</u>
Årets avskrivning byggnader	- 329 239	- 329 239
Årets avskrivning standardförbättringar	- 246 332	- 246 332
Årets avskrivning markanläggningar	- 49 782	- 49 782
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-26 298 858</u>	<u>-25 673 505</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>14 133 339</u>	<u>14 758 692</u>
Varav		
Byggnader	12 181 845	12 511 084
Standardförbättringar	1 578 345	1 824 677
Markanläggningar	373 149	422 931
Taxeringsvärden		
bostäder	274 000 000	274 000 000
lokaler	6 508 000	6 508 000
Totalt taxeringsvärde	<u>280 508 000</u>	<u>280 508 000</u>
varav byggnader	180 207 000	180 207 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg & maskiner	3 352 114	3 095 729
	<u>3 352 114</u>	<u>3 095 729</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner	–	701 250
	<u>–</u>	<u>701 250</u>
Utrangeringar		
Maskiner	–	- 444 865
	<u>–</u>	<u>- 444 865</u>
Summa anskaffningsvärden	3 352 114	3 352 114
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 670 761	-2 738 397
	<u>-2 670 761</u>	<u>-2 738 397</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	–	380 892
	<u>–</u>	<u>380 892</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg & maskiner	- 198 546	- 313 256
	<u>- 198 546</u>	<u>- 313 256</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg & maskiner	-2 869 307	-2 670 761
	<u>-2 869 307</u>	<u>-2 670 761</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 869 307	-2 670 761
Restvärde enligt plan vid årets slut	482 807	681 353

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

933 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	466 500	466 500
2 andelar i Riksbyggen á 500 kr	1 000	1 000
	<u>467 500</u>	<u>467 500</u>

2017-06-30 2016-06-30

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	15 169	24 849
	<hr/>	<hr/>
	15 169	24 849

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	22 475	47 540
Förutbetalda försäkringspremier	96 341	95 512
Förutbetald kabel-tv-avgift	133 633	133 328
Förutbetald tomträttsavgäld	306 425	306 425
Övriga förutbetalda kostnader	192 253	–
	<hr/>	<hr/>
	751 127	582 805

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	–	5 000
Bankmedel	–	69 614
Transaktionskonto Swedbank	3 636 029	–
Likvidplacering SBAB	11 330 768	9 000 000
Förvaltningskonto i Swedbank	–	1 504 904
	<hr/>	<hr/>
	14 966 797	10 579 519

2017-06-30 2016-06-30

Not 17 Skatteskulder

Skatteskulder	43 918	29 254
	<u>43 918</u>	<u>29 254</u>

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	1 044 584	1 006 515
Skuld för moms	12 998	20 188
Skuld sociala avgifter och skatter	76 068	86 915
	<u>1 133 650</u>	<u>1 113 618</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna elkostnader	10 479	11 867
Upplupna vattenavgifter	44 788	50 299
Upplupna kostnader för renhållning	96 778	93 634
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 657	47 690
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	998 424	1 046 396
	<u>1 426 126</u>	<u>1 264 887</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Inga Inga

2017-06-30

2016-06-30

Göteborg 2017-09-20



Kurt Svensson



Hans Lindström



Viveca Pettersson



Folke Ahlström

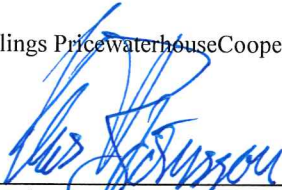


Claes Benson

Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 10 09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson

Auktoriserad revisor



Claes-Göran Olsson

Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min 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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 9 oktober 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

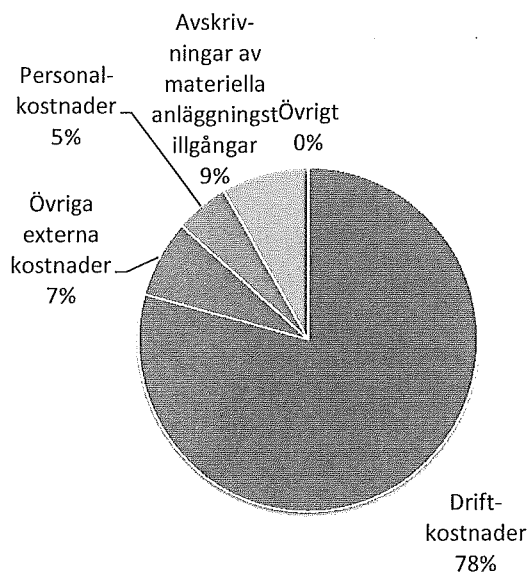

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Claes-Göran Olsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

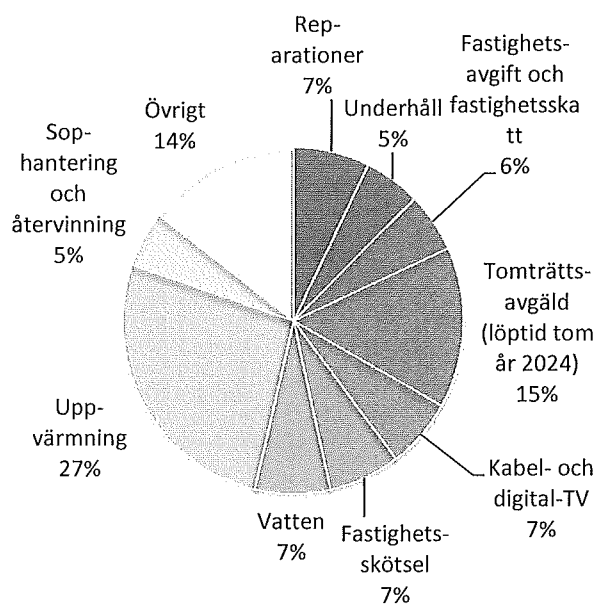
Kostnadsfördelning

	2017	2016
Driftkostnader	7 846 941	8 289 057
Övriga externa kostnader	722 815	755 115
Personalkostnader	506 593	529 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	823 899	938 609
Summa kostnader	9 900 248	10 512 162



Driftkostnadsfördelning

	2017	2016
Reparationer	589 268	705 712
Underhåll	437 360	527 377
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	457 360	460 696
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	1 225 700	1 220 175
Försäkringspremier	191 853	207 310
Kabel- och digital-TV	533 922	533 266
Fastighetsskötsel	555 136	516 248
Återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	20 134	43 338
Städning gemensamma utrymmen	240 875	291 324
Obligatoriska besiktningar (OVK)	0	164 588
Övriga utgifter, köpta tjänster	80 681	70 238
Snö- och halkbekämpning	0	0
Ersättningar till boende	7 103	4 053
Förbrukningsmateriel	36 775	86 153
Fordons- och maskinkostnader	79 303	91 422
Vatten	581 470	566 761
El	214 979	225 178
Uppvärmning	2 172 029	2 156 723
Sophantering och återvinning	431 393	426 695
Summa driftkostnader	7 846 941	8 289 057



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2017	2016
	23559	23559
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	25	30
Underhåll	19	22
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	19	20
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	52	52
Försäkringspremier	8	9
Kabel- och digital-TV	23	23
Fastighetskötsel	24	22
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	2
Städning gemensamma utrymmen	10	12
Obligatoriska besiktningar (OVK)	0	7
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	3
Snö- och halkbekämpning	0	0
Ersättningar till boende	0	0
Förbrukningsmateriel	2	4
Fordons- och maskinkostnader	3	4
Vatten	25	24
El	9	10
Uppvärmning	92	92
Sophantering och återvinning	18	18
Summa driftkostnader	333	352

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.