

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS
42
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 749400-1022

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en 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 styrelseledamöterna
- 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 42 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*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 innehar tomträtten till fastigheten Kärre 86:1 med adress Prilyckegatan 317-451. På denna tomt har år 1980 uppförts bostadshus med sammanlagt 92 lägenheter med en lägenhetsyta om 8 274 kvm. Dessutom har föreningen 53 parkeringsplatser och 9 besöksplatser samt 65 carportar.

Radhus

3 rok	4rok
16	24

Flerbostadshus

2 rok	4 rok
12	40

Årets taxeringsvärde

71 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

71 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggningar
ComHem	Kabeltv+bredband+telefoni
Renova	Hämtning av källsorterat material
Controlla	Bevakning av p-ytor

Efter den senaste stämman 2014-11-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämmen</i>
Anders Ekholm	Ordförande	Stämman	2015
Catrine Ukalovic	Vice ordförande	Stämman	2016
Jenny Fredriksson	Sekreterare	Stämman	2015
Alex Hannoun	Ledamot	Stämman	2015
Martin Fridh	Ledamot	Stämman	2016
Lis Börjesson	Ledamot	Stämman	2016
Henrik Karlsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Samir Besirovic	Stämman	2015
Jimmie Winkler	Stämman	2016
Jimmie Jonsson	Stämman	2016
Gitte Andersson	Riksbyggen	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Adam Kovasznay	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Peter Kärrberg	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Johan Sjöberg		Stämman
Sven--Ove Carlsson	Sammanställande	Stämman
Birgitta Sundin		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har inte ändrat avgifter på 10 år .

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 611 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 787 tkr och planerat underhåll för 650 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		År	Kommentar
Takrenovering	07/08		
Dörrar	10/11		Byte av samtliga lägenhetsdörrar
Nytt modernt bokningssystem	12/13		För tvättstuga, föreningslokal och bastu
Kriskoppling	12/13		Byte i undercentralen
Slamsugning	12/13		Av samtliga dagvattenbrunnar
Undercentral	13/14		Renovering av undercentralen samt nyinstallation av en DUC. Gbg Energi har bytt ut sina värmeväxlare.
Kulverten	13/14		En större läcka är lagad
Utomhusbelysning	13/14		Samtliga utomhusbelysningar på stolpe har bytts ut med nya armaturer för lågenergi.

Pågående underhåll		År	Kommentar
Målning	15/16		Samtliga fasader samt miljöhuset

Årets underhåll		tkr
Installationer		25
Huskropp utvändigt		625

Planerat underhåll		År	Kommentar
P-platser	15/16		Linjemarkeringar
Lekplatsutrustning	16/17		Översyn/ev byte av lekplatsutrustningen

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

1. Efter förra årets lagning av vattenläcka återstod en liten dropläcka. Sökning har utförts under året med lyckat resultat. Äntligen tätt.
2. Vi har under våren påbörjat det stora arbetet med målning av samtliga fasader på våra byggnader. Det går enligt plan och kommer färdigställas år 2016.

Ordförande har ordet

Verksamhetsåret 2014/2015 började med en ganska mild höst och vinter. Det vita guldet höll sig hyfsat borta, synd för våra barn men skönt för ekonomin.

Våren 2015 påbörjades vår upprustning av samtliga fasader. Byte av skadad fasad och målning av allt, gör att våra byggnader börjar se riktigt fina ut. Skönt när det är helt klart 2016.

Städdagarna har varit fyllda med duktiga medlemmar, både stora som små. Underbart att se. Även de som varit duktiga emellan städdagarna. Härligt!

Tack för ordet.

Anders Ekholm
Ordförande

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.



Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 285 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 192	5 116	5 106	5 158	5 107
Resultat efter finansiella poster	184	- 388	1 053	1 310	1 318
Resultat före avskrivningar	934	400	1 782	2 035	2 043
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 553	- 585	850	1 103	1 111
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	179	119	112	112	112
Balansomslutning	35 210	34 909	35 202	34 561	32 229
Soliditet	34%	33%	34%	32%	30%
Likviditet	389%	399%	515%	344%	262%
Avgifts- och hyresbortfall	0,03%	0,01%	0,03%	0,01%	0,08%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	610	610	610	610	610
Bränsletillägg, kr/m ²	106	106	106	106	106
Driftkostnader, kr/m ²	435	488	309	286	261
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	356	393	303	264	242
Ränta, kr/m ²	93	94	104	107	110
Underhållsfond, kr/m ²	662	562	539	432	341
Lån, kr/m ²	2 589	2 613	2 637	2 649	2 663
Skuldkvot	3,45	3,59	3,64	3,60	3,69

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 627 615
Årets resultat före fondförändring	183 692
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-500 000
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-987 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	650 244
Summa överskott	974 551

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	974 551

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 191 611	5 115 557
Övriga rörelseintäkter	2	1 044 209	929 605
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 235 820	6 045 162
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 609 756	-4 055 319
Övriga externa kostnader	4	- 773 606	- 736 638
Personalkostnader	5	- 210 268	- 201 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 750 511	- 788 036
Summa rörelsekostnader		-5 344 141	-5 781 910
Rörelseresultat		891 679	263 252
Finansiella poster			
Resultat från andelar		46	46
Utdelning på andelar i Intresseförening		4 232	4 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	60 763	127 424
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 773 029	- 782 619
Summa finansiella poster		- 707 988	- 650 917
Resultat efter finansiella poster		183 692	- 387 665
Årets resultat	14	183 692	- 387 665



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	27 226 666	27 977 177
Inventarier, verktyg och installationer	9	—	- 2
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>27 226 666</u>	<u>27 977 175</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	10	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>46 500</u>	<u>46 500</u>
Summa anläggningstillgångar		27 273 166	28 023 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		150	5 910
Övriga fordringar	11	37 940	26 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	149 672	165 089
Summa kortfristiga fordringar		<u>187 762</u>	<u>197 332</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	6 950 000	6 150 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>6 950 000</u>	<u>6 150 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		799 012	538 341
Summa kassa och bank		<u>799 012</u>	<u>538 341</u>
Summa omsättningstillgångar		7 936 774	6 885 673
SUMMA TILLGÅNGAR		35 209 940	34 909 348

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 396 481	5 396 481
Fond för yttre underhåll		5 498 555	4 661 799
Summa bundet eget kapital		10 895 036	10 058 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		790 859	2 015 279
Årets resultat		183 692	- 387 665
Summa fritt eget kapital		974 551	1 627 615
Summa eget kapital		11 869 587	11 685 895
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	21 302 195	21 497 891
Summa långfristiga skulder		21 302 195	21 497 891
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	195 696	195 696
Leverantörsskulder		814 458	445 398
Övriga skulder	16	429 019	434 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	598 985	649 477
Summa kortfristiga skulder		2 038 158	1 725 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 209 940	34 909 348
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		28 859 000	28 859 000
Summa ställda säkerheter		28 859 000	28 859 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 673 141 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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	100	2071
Standardförbättringar	Linjär	5-35	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 049 568	5 049 568
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 88 157	- 88 157
Hyrer, lokaler	—	7 200
Hyrer, p-platser	231 620	147 416
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 420	- 470
	<u>5 191 611</u>	<u>5 115 557</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	880 759	880 759
Övriga ersättningar	10 000	12 800
Fakturerade kostnader	—	245
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 119	- 119
Inkassointäkter	1 440	1 260
Övriga rörelseintäkter	—	660
Försäkringsersättningar	152 129	34 000
	<u>1 044 209</u>	<u>929 605</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	786 679	809 093
Underhåll	650 244	794 678
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	114 356	111 964
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 000	246 000
Försäkringspremier	66 000	57 753
Kabel- och digital-TV	176 566	176 043
Fastighetsskötsel	33 005	31 102
Trädgårdsskötsel	75 325	12 854
Återbäring från Riksbyggen	- 19 000	- 14 100
Bevakningskostnader	1 898	460
Snö- och halkbekämpning	118 261	133 386
Förbrukningsmateriel	44 657	25 047
Fordons- och maskinkostnader	473	329
Vatten	233 656	404 432
El	83 379	107 042
Uppvärmning	812 662	966 236
Sophantering och återvinning	185 595	193 000
	<u>3 609 756</u>	<u>4 055 319</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	6 798	2 605
Förvaltningsarvode	716 864	669 731
Annonsering	900	900
IT-kostnader	3 901	2 727
Juridiska kostnader	2 475	1 350
Styrelsearvode	13 778	13 473
Arvode, yrkesrevisorer	12 674	12 625
Möteskostnader	—	145
Representation	4 814	4 000
Kontorsmateriel	3 875	6 220
Telefon och porto	335	—
Konstaterade förluster hyror/avgifter	—	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	5 520
Konsultarvoden	—	14 978
Bankkostnader	1 672	2 365
	<u>773 606</u>	<u>736 638</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	125 385	110 917
Övriga ersättningar	17 494	24 723
Arvode vicevärd	18 000	16 000
Föreningsvald revisor	4 830	4 740
Summa	<u>165 709</u>	<u>156 380</u>
Sociala kostnader	44 559	45 537
	<u>210 268</u>	<u>201 917</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	472 000	472 000
Byggnadsinventarier	222 630	249 960
Markanläggningar	55 881	55 881
Installationer	—	10 195
	<u>750 511</u>	<u>788 036</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	137	507
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	59 728	126 681
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	707	48
Övriga ränteintäkter	191	188
	<u>60 763</u>	<u>127 424</u>



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 847 590	30 847 590
Standardförbättringar	6 110 433	5 523 987
Markanläggning	1 350 824	1 350 824
	<u>38 308 847</u>	<u>37 722 401</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	586 446
	<u>—</u>	<u>586 446</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>38 308 847</u>	<u>38 308 847</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 704 703	-7 232 703
Standardförbättringar	-1 669 369	-1 419 409
Markanläggningar	-957 598	-901 717
	<u>-10 331 670</u>	<u>-9 553 829</u>
Årets avskrivning byggnader	-472 000	-472 000
Årets avskrivning standardförbättringar	-222 630	-249 960
Årets avskrivning markanläggningar	-55 881	-55 881
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 082 181</u>	<u>-10 331 670</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>27 226 666</u>	<u>27 977 177</u>
Varav		
Byggnader	22 670 887	23 142 887
Standardförbättringar	4 218 434	4 441 064
Markanläggningar	337 345	393 226
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>71 400 000</u>	<u>71 400 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>71 400 000</u>	<u>71 400 000</u>
varav byggnader	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 155	82 155
Summa anskaffningsvärden	<u>82 155</u>	<u>82 155</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-82 155	-82 157
Bilar och andra transportmedel	—	10 195
	<u>-82 155</u>	<u>-71 962</u>
Årets avskrivningar		
Bilar och andra transportmedel	—	-10 195
	<u>—</u>	<u>-10 195</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-82 155</u>	<u>-82 157</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>—</u>	<u>-2</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	—	-2

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

93 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	46 500	46 500
	<u>46 500</u>	<u>46 500</u>

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	935	3 327
Skattekonto	37 005	23 006
	<u>37 940</u>	<u>26 333</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 634	28 684
Förutbetalda försäkringspremier	38 349	28 564
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 189	44 094
Övriga förutbetalda kostnader	—	2 247
Övrigt	61 500	61 500
	<u>149 672</u>	<u>165 089</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 950 000	6 150 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	2 900 000	0,50	2015-07-05		
90 dagar	1 550 000	0,50	2015-08-05		
90 dagar	2 500 000	0,50	2015-09-05		
				<u>6 950 000</u>	<u>6 150 000</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 396 481	4 661 799	2 015 279	- 387 665
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 387 665	387 665
Reservering underhållsfond		987 000	- 987 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 650 244	650 244	
Årets resultat				183 692
Vid årets slut	5 396 481	5 498 555	790 859	183 692

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	21 497 891	21 693 587
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 195 696	- 195 696
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>21 302 195</u>	<u>21 497 891</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,59%	2021-05-28	6 952 216		117 840	6 834 376
STADSHYPOTEK AB	1,35%	2020-06-10	7 359 512		38 532	7 320 980
STADSHYPOTEK AB	3,57%	2016-09-30	7 381 859		39 324	7 342 535
			<u>21 693 587</u>		<u>195 696</u>	<u>21 497 891</u>

2015-06-30

2014-06-30

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	426 628	432 205
Skuld sociala avgifter och skatter	2 391	1 486
Avräkning hyror och avgifter	—	1 300
	<u>429 019</u>	<u>434 991</u>

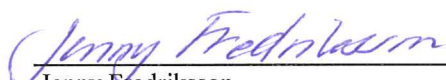
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

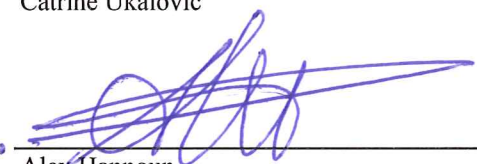
Upplupna räntekostnader	1 363	1 739
Upplupna elkostnader	5 287	9 364
Upplupna vattenavgifter	7 086	32 843
Upplupna värmekostnader	26 828	30 093
Upplupna kostnader för renhållning	43 193	39 515
Upplupna revisionsarvoden	12 837	12 877
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	37 044
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>502 391</u>	<u>486 002</u>
	<u>598 985</u>	<u>649 477</u>

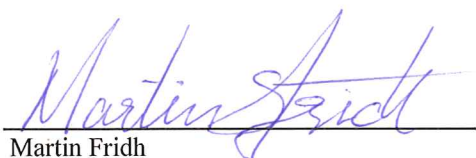
Göteborg den- 29 OKTOBER 2015

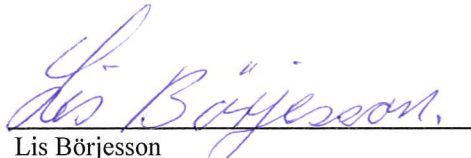

Anders Ekholm


Catrine Ukalovic


Jenny Fredriksson

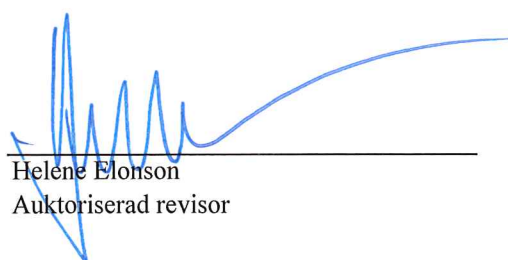

Alex Hannoun


Martin Fridh


Lis Börjesson


Henrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-29
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Elomson
Auktoriserad revisor


Adam Kovasznay
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 42, org. nr 749400-1022

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 42 för räkenskapsåret 2014-07-01-2015-06-30.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015 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 42 för räkenskapsåret 2014-07-01-2015-06-30.

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 revisionssed 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 2015-10-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

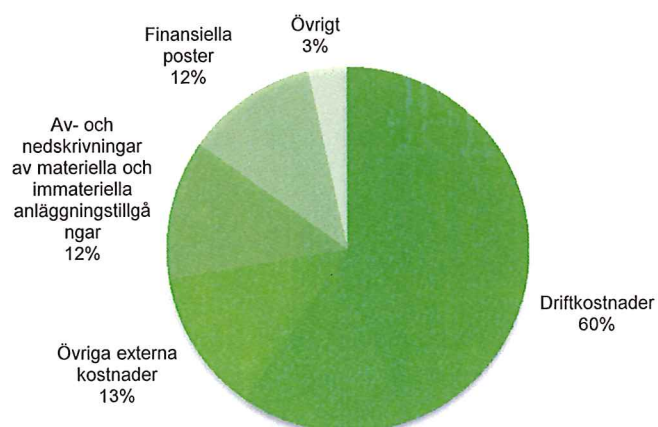
Helene Elomson
Auktoriserad revisor

Adam Kovasznay
Föreningsrevisor

Nyckeltal

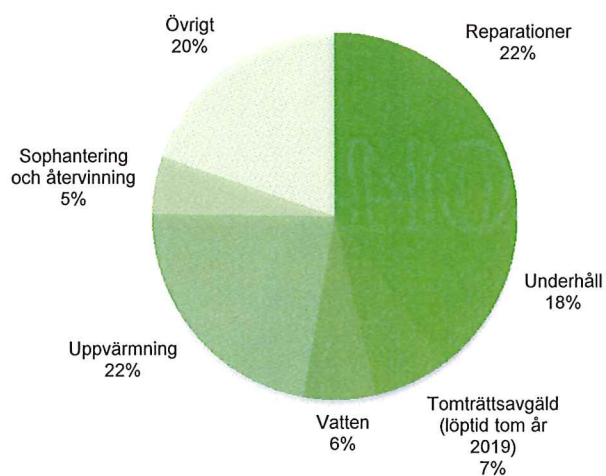
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	3 609 756	4 055 319
Övriga externa kostnader	773 606	736 638
Personalkostnader	210 268	201 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	750 511	788 036
Finansiella poster	707 988	650 917
Summa kostnader	6 052 129	6 432 827



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	786 679	809 093
Underhåll	650 244	794 678
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	114 356	111 964
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 000	246 000
Försäkringspremier	66 000	57 753
Kabel- och digital-TV	176 566	176 043
Fastighetsskötsel	33 005	31 102
Trädgårdsskötsel	75 325	12 854
Återbäring från Riksbyggen	- 19 000	- 14 100
Bevakningskostnader	1 898	460
Snö- och halkbekämpning	118 261	133 386
Förbrukningsmateriel	44 657	25 047
Fordons- och maskinkostnader	473	329
Vatten	233 656	404 432
El	83 379	107 042
Uppvärmning	812 662	966 236
Sophantering och återvinning	185 595	193 000
Summa driftkostnader	3 609 756	4 055 319



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015

2014

8274

8274

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	95	98
Underhåll	79	96
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14	14
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	30	30
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	21	21
Fastighetsskötsel	4	4
Trädgårdsskötsel	9	2
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	14	16
Förbrukningsmateriel	5	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	28	49
El	10	13
Uppvärmning	98	117
Sophantering och återvinning	22	23
Summa driftkostnader	436	490

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.

vårdeminskning 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.

Vårdeminskning 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.