Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF
GÖTEBORGSHUS 42
1/7 2015 - 30/6 2016
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 GÖTEBORGSHUS 42 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 fastigheten Kärra 86:1 med adress Prilyckegatan 317-451. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019. 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	4 rok
16	24

Flerbostadshus

2 rok	4 rok
12	40

Årets taxeringsvärde	89 800 000 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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
ComHem	Kabeltv+bredband+telefoni
Renova	Hämtning av källsorterat material
Controlla	Bevakning av p-ytor

Efter den senaste stämman 2015-11-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Ekholm	Ordförande	Stämman	2017
Alex Hannoun	Vice ordförande	Stämman	2017
Jenny Fredriksson	Sekreterare	Stämman	2017
Jimmie Jonsson	Ledamot	Stämman	2016
Lis Börjesson	Ledamot	Stämman	2016
Henrik Karlsson	Ledamot	Riksbyggen	2016
Styrelsesuppleanter			
Ann-Sofie Kärrberg		Stämman	2017
Jimmie Winkler		Stämman	2016
Samir Besirovic		Stämman	2017
Tatjana Vantchantchin		Riksbyggen	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Adam Kovasznay	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisorssuppleanter		
Olof Lundström		Stämman
Valberedning		
Anders Holmqvist	Valberedning	Stämman
Birgitta Sundin	Valberedning	Stämman
Johan Sjöberg	Valberedning	Stämman
Sven-Ove Carlsson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 989 tkr och planerat underhåll för 3 423 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 038 000 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	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.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Målning	3 423	Samtliga fasader samt miljöhuset

Kommande arbeten

Inom de fem närmaste åren avser vi göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplanen (det är endast bedömda kostnader, ej utfästa löften).
Under 2016 – slutföra målningar av samtliga fasader.
17/18 – Byte av vattenrörsystem från undercentralen till våra huskroppar. Linjemålning parkeringsplatser.
18/19 – Betongtrappor lagas. Tvättmaskin, centrifug och mangel bytes i gemensamma tvättstugan.
19/20 – Träfönster målning utsida.
20/21 – Bullerplank utefter gatan emot junilängan bytes.

Verksamheten

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:
Molokerna för hushållsavfall och matavfall renoverades. De sattes lås på dem och 1 extra nyckel delades ut till hushållen.
På Decembergården renoverades en spillbrunn.
En läcka på värmesystemet lagades nedanför junigården.
Ny torktumlare installerades i gemensamma tvättstugan.
Fortsatta målningsarbeten av våra fasader utfördes.

Ordföranden har ordet

Verksamhetsåret 2015/2016
Nu ser vår förening fin och fräsch ut. Nästan alla gårdar är i skrivande stund färdigmålade.
Styrelsen har satt bollen i rullning inför nästa stora renoveringsarbete. Från undercentralen och ut till varje huskropp så är det dags att byta våra rör för värme och vatten. Ett omfattande projekt som vi säkert lägger i flera etapper.
Vi vill åter tacka alla som kommer på våra städdagar. Tillsammans kan vi fixa mycket på kort tid.
Tack för ordet

Anders Ekholm
Ordförande

Ekonomi

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 389% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 851 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Följande aktiviteter är genomförda.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 177	6 072	5 996	5 987	6 038
Resultat efter finansiella poster	- 2 582	184	- 388	1 053	1 310
Årets resultat	- 2 582	184	- 388	1 053	1 310
Resultat exklusive avskrivningar	- 1 851	934	400	1 782	2 035
Avsättning till underhållsfond kr/m²	119	179	119	112	112
Balansomslutning	32 534	35 210	34 899	35 192	33 705
Soliditet	29%	34%	33%	34%	33%
Likviditet	276%	389%	399%	515%	344%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	622	610	610	610	610
Driftkostnader, kr/m²	800	435	488	309	286
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	388	356	393	303	264
Ränta, kr/m²	73	93	94	104	107
Underhållsfond, kr/m²	369	662	562	539	432
Lån, kr/m²	2 562	2 589	2 613	2 637	2 649

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	974 551
Årets resultat före fondförändring	-2 582 223
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-987 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 422 729
Summa överskott	828 057

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	828 057

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	6 177 408	6 072 370
Övriga rörelseintäkter	2	169 690	163 450
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 347 098	6 235 820
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 644 849	-3 609 756
Övriga externa kostnader	4	- 765 311	- 773 606
Personalkostnader	5	- 205 824	- 210 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 731 646	- 750 511
Summa rörelsekostnader		-8 347 629	-5 344 140
Rörelseresultat		**-2 000 531**	**891 680**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	46
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 278	4 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 841	60 763
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 603 810	- 773 029
Summa finansiella poster		- 581 691	- 707 988
Resultat efter finansiella poster		**-2 582 223**	**183 692**
Årets resultat	15	**-2 582 223**	**183 692**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	26 495 020	27 226 666
Maskiner och andra tekniska anläggningar		–	–
Inventarier, verktyg och installationer	9	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		26 495 020	27 226 666
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	10	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		**26 541 520**	**27 273 166**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		157	150
Övriga fordringar	11	48 708	37 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	151 153	149 672
Summa kortfristiga fordringar		200 018	187 762
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	4 000 000	6 950 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 792 494	799 012
Summa kassa och bank		1 792 494	799 012
Summa omsättningstillgångar		**5 992 512**	**7 936 774**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 534 032**	**35 209 940**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 396 481	5 396 481
Underhållsfond		3 062 826	5 498 555
Summa bundet eget kapital		8 459 307	10 895 036
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 410 280	790 859
Årets resultat		-2 582 223	183 692
Summa fritt eget kapital		828 057	974 551
Summa eget kapital		**9 287 365**	**11 869 587**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	21 072 147	21 302 195
Summa långfristiga skulder		21 072 147	21 302 195
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	195 372	195 696
Leverantörskulder		548 026	814 458
Skatteskulder		1 365	–
Övriga skulder	17	445 434	429 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	984 323	598 985
Summa kortfristiga skulder		2 174 520	2 038 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 534 032**	**35 209 940**

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 redovisnings-principer 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 januari 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 673 141 kr.

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	100	2071
Standardförbättringar	Linjär	5-35	5-35
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

	2016-06-30	2015-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	5 148 879	5 049 568
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 88 157	- 88 157
Hyror, p-platser	238 800	231 620
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 373	- 1 420
Rabatter	- 1 500	–
Bränsleavgifter, bostäder	880 759	880 759
	6 177 408	6 072 370

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar, övernattningslägenhet	10 100	10 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 72	- 119
Inkassointäkter	900	1 440
Försäkringsersättningar	158 762	152 129
	169 690	163 450

Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	988 536	786 679
Underhåll	3 422 729	650 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 656	114 356
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 000	246 000
Försäkringspremier	77 687	66 000
Kabel- och digital-TV	177 570	176 566
Fastighetsskötsel	64 088	33 005
Trädgårdsskötsel	6 800	75 325
Återbäring från Riksbyggen	- 16 700	- 19 000
Bevakningskostnader	–	1 898
Övriga utgifter, köpta tjänster	51 323	–
Snö- och halkbekämpning	103 739	118 261
Förbrukningsmateriel	53 426	44 657
Fordons- och maskinkostnader	–	473
Vatten	243 300	233 656
El	80 771	83 379
Uppvärmning	829 388	812 662
Sophantering och återvinning	199 535	185 595
	6 644 849	3 609 756

	2016-06-30	2015-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	7 856	6 798
Arvode för ekonomisk förvaltning	715 338	716 864
Annonsering	–	900
IT-kostnader	1 383	3 901
Juridiska kostnader	1 227	2 475
Styrelsearvode	14 150	13 778
Arvode, yrkesrevisorer	12 791	12 674
Representation	–	4 814
Kontorsmateriel	4 481	3 875
Telefon och porto	–	335
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	5 520
Bankkostnader	1 665	1 672
Övriga externa kostnader	900	–
	765 311	773 606

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	9 942	10 987
Fast styrelsearvode	122 255	125 385
Arvode till valberedningen	4 510	4 400
Övriga ersättningar	2 128	2 107
Arvode vicevärd	18 000	18 000
Föreningsvald revisor	4 960	4 830
Summa	161 794	165 708
Sociala kostnader	44 030	44 559
	205 824	210 267

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	472 000	472 000
Byggnadsinventarier	222 630	222 630
Markanläggningar	37 016	55 881
	731 646	750 511

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	137
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	17 350	59 728
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	491	707
Övriga ränteintäkter	–	191
	17 841	60 763

	2016-06-30	2015-06-30

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 847 590	30 847 590
Standardförbättringar	6 110 433	6 110 433
Markanläggning	1 350 824	1 350 824
	38 308 847	38 308 847
Summa anskaffningsvärden	38 308 847	38 308 847
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 176 703	-7 704 703
Standardförbättringar	-1 891 999	-1 669 369
Markanläggningar	-1 013 479	- 957 598
	-11 082 181	-10 331 670
Årets avskrivning byggnader	- 472 000	- 472 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 222 630	- 222 630
Årets avskrivning markanläggningar	- 37 016	- 55 881
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 813 827	-11 082 181
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 495 020	27 226 666
Varav		
Byggnader	22 198 887	22 670 887
Standardförbättringar	3 995 804	4 218 434
Markanläggningar	300 329	337 345
Taxeringsvärden		
bostäder	89 800 000	71 400 000
Totalt taxeringsvärde	89 800 000	71 400 000
varav byggnader	*65 000 000*	*54 000 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 155	82 155
	82 155	82 155
Summa anskaffningsvärden	82 155	82 155
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 82 155	- 82 155
	- 82 155	- 82 155
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 82 155	- 82 155

	2016-06-30	2015-06-30

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	46 500	46 500
	46 500	46 500

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	935
Skattekonto	48 708	37 005
	48 708	37 940

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 709	5 634
Förutbetalda försäkringspremier	39 338	38 349
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 374	44 189
Övriga förutbetalda kostnader	4 232	–
Förutbetald tomträttsavgäld	61 500	61 500
	151 153	149 672

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	6 950 000
Likviditetsplacering SBAB	4 000 000	–
	4 000 000	6 950 000

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 792 494	799 012
	1 792 494	799 012

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 396 481	5 498 555	790 859	183 692
Disposition enl. årsstämmobeslut			183 692	- 183 692
Reservering underhållsfond		987 000	- 987 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 422 729	3 422 729	
Årets resultat				-2 582 223
Vid årets slut	5 396 481	3 062 826	3 410 280	-2 582 223

	2016-06-30	2015-06-30

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	21 267 519	21 497 891
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 195 372	- 195 696
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	21 072 147	21 302 195

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,59%	2021-05-28	6 834 376		117 840	6 716 536
STADSHYPOTEK AB	1,35%	2020-06-10	7 320 980		73 208	7 247 772
STADSHYPOTEK AB	3,57%	2016-09-30	7 342 535		39 324	7 303 211
			21 497 891		**230 372**	**21 267 519**

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	440 082	426 628
Skuld sociala avgifter och skatter	5 352	2 391
	445 434	429 019

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 340	1 363
Upplupna elkostnader	4 826	5 287
Upplupna vattenavgifter	5 471	7 086
Upplupna värmekostnader	26 496	26 828
Upplupna kostnader för renhållning	37 612	43 193
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 150	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 928	502 391
	984 323	598 985

Göteborg den- 2016-10-18

Anders Ekholm

Alex Hannoun

Jenny Fredriksson

Jimmie Jonsson

Lis Börjesson

Henrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-18
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Adam Kovasznay
Revisor

Revisionsberattelse

Till foreningsstamman i Riksbyggens BostadsrattsfOrening Goteborgshus 42, org. nr 749400-1022

Rapport om arsredovisningen

Vi har utfort en revision av arsredovisningen for Ril<sbyggens Bostadsrattsforening GOteborgshus 42 for rakenskapsaret 2015-07-01-2016-06-30.

Styrelsens ansvarfor arsredovisningen

Det ii.r styrelsen som har ansvaret for att uppratta en arsredovisning som ger en rattvisande bild enligt arsredovisningslagen och for den interna kontroll som styrelsen bedi:imer ar ni:idvandig for att uppratta en arsredovisning som inte innehaller vasentliga felaktigheter, vare sig dessa beror pa oegentligheter eller pa fel.

Revisorns ansvar

Vart ansvar ar att uttala oss om arsredovisningen pa grundval av var revision. Granskningen har utfi:irts enligt god revisionssed . Fi:ir den auktoriserade revisorn innebii.r detta att hon utfi:irt revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kraver att den auktoriserade revisorn foljer yrkesetiska krav samt planerar och utfi:ir revisionen for att uppna rimlig sii.kerhet att arsredovisningen inte innehaller vasentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika atgarder inhii.mta revisionsbevis om belopp och annan information i arsredovisningen. Revisorn valjer vilka atgarder som ska utfi:iras, bland annat genom att bedi:ima riskerna for vii.sentliga felaktigheter i arsredovisningen, vare sig dessa beror pa oegentligheter eller pa fel. Vid denna riskbedi:imning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som ar relevanta for hur foreningen upprattar arsredovisningen for att ge en rattvisande bild i syfte att utforma granskningsatgarder som ii.r andama:lsenliga med hansyn till omstandigheterna, men inte i syfte att gi:ira ett uttalande om effektiviteten i foreningens interna kontroll. En revision innefattar ocksa en utvardering av andamalsenligheten i de redovisningsprinciper som har anvii.nts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvardering av den i:ivergripande presentationen i arsredovisningen .

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhii.mtat ar tillrackliga och andamalsenliga som grund for vara uttalanden .

Uttalanden

Enligt var uppfattning har arsredovisningen upprattats i enlighet med arsredovisningslagen och ger en i alla vasentliga avseenden rattvisande bild av foreningens finansiella stallning per den 30 juni 2016 och av <less finansiella resultat for aret enligt arsredovisningslagen. Fi:irvaltningsberattelsen ar forenlig med arsredovisningens i:ivriga delar.

Vi tillstyrker darfi:ir att foreningsstamman faststaller resultatrakningen och balansrakningen for foreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra f6rfattningar

Uti:iver var revision av arsredovisningen har vi aven utfi:irt en revision av forslaget till dispositioner betrii.ffande foreningens vinst eller forlust samt styrelsens forvaltning for Riksbyggens Bostadsrattsforening Gi:iteborgshus 42 for rakenskapsaret 2015-07-01-2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det ii.r styrelsen som har ansvaret for forslaget till dispositioner betraffande foreningens vinst eller forlust, och det ar styrelsen som har ansvaret for forvaltningen enligt bostadsrattslagen.

Revisorns ansvar

Vart ansvar ar att med rimlig sakerhet uttala oss om forslaget till dispositioner betraffande foreningens vinst eller forlust och om forvaltningen pa grundval av var revision. Vi har utfi:irt revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag for vart uttalande om styrelsens fi:irslag till dispositioner betraffande foreningens vinst eller fi:irlust har vi granskat om forslaget ar forenligt med bostadsrattslagen och foreningens stadgar.

Som underlag for vart uttalande om ansvarsfrihet har vi uti:iver var revision av arsredovisningen granskat vasentliga beslut, atgarder och forhallanden i foreningen for att kunna bedi:ima om nagon styrelseledamot ar ersattningsskyldig mot foreningen. Vi har aven granskat om nagon styrelseledamot pa annat satt har handlat i strid med arsredovisningslagen eller foreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhii.mtat ar tillrackliga och andama:lsenliga som grund for vara uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att foreningsstamman disponerar vinsten enligt forslaget i fi:irvaltningsberattelsen och beviljar styrelsens ledami:iter ansvarsfrihet for rakenskapsaret.

Gi:iteborg 2016-10-18

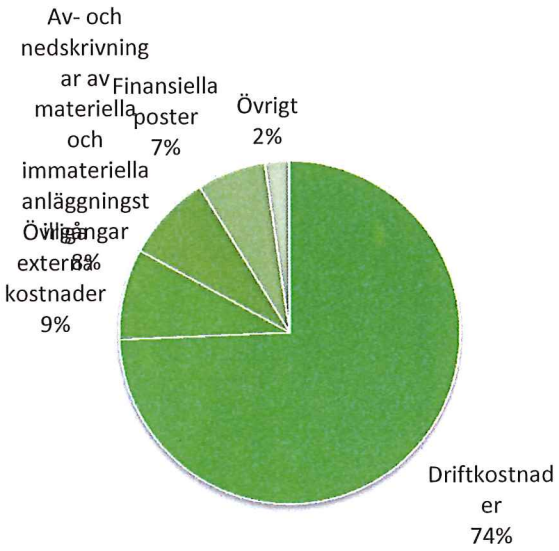
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Elonsson
Auktoriserad revisor

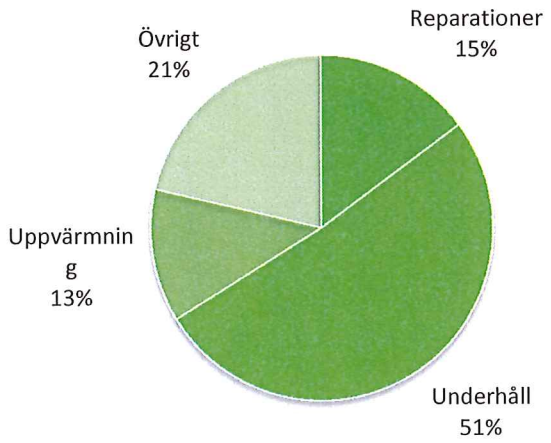
Adam Kovasznay
Fran foreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	6 644 849	3 609 756
Övriga externa kostnader	765 311	773 606
Personalkostnader	205 824	210 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	731 646	750 511
Finansiella poster	581 691	707 988
Summa kostnader	**8 929 321**	**6 052 128**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	988 536	786 679
Underhåll	3 422 729	650 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	116 656	114 356
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 000	246 000
Försäkringspremier	77 687	66 000
Kabel- och digital-TV	177 570	176 566
Fastighetsskötsel	64 088	33 005
Trädgårdsskötsel	6 800	75 325
Återbäring från Riksbyggen	- 16 700	- 19 000
Bevakningskostnader	0	1 898
Övriga utgifter, köpta tjänster	51 323	0
Snö- och halkbekämpning	103 739	118 261
Förbrukningsmateriel	53 426	44 657
Fordons- och maskinkostnader	0	473
Vatten	243 300	233 656
El	80 771	83 379
Uppvärmning	829 388	812 662
Sophantering och återvinning	199 535	185 595
Summa driftkostnader	**6 644 849**	**3 609 756**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	8274	8274
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	119	95
Underhåll	414	79
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14	14
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	30	30
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	21	21
Fastighetsskötsel	8	4
Trädgårdsskötsel	1	9
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	6	0
Snö- och halkbekämpning	13	14
Förbrukningsmateriel	6	5
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	29	28
El	10	10
Uppvärmning	100	98
Sophantering och återvinning	24	22
Summa driftkostnader	**803**	**436**

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 skuldtyngd 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.