Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF
GÖTEBORGSHUS 42
1/7 2016 - 30/6 2017
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 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.

Föreningens säte är Göteborg. 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	89 800 000 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 2016-11-24 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
Samir Besirovic	Ledamot	Stämman	2017
Jimmie Jonsson	Sekreterare	Stämman	2018
Lis Börjesson	Ledamot	Stämman	2018
Josefina Canderfalk	Ledamot	Riksbyggen	2017
Styrelsesuppleanter			
Isabelle Coster		Stämman	2017
Peter Hansson		Stämman	2017
Lars Eklöf		Stämman	2018
Tatjana Vantchantchin		Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Adam Kovasznay	Revisor	Stämman

Revisionsbyrå Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisorssuppleanter		
Johan Kanmert		Stämman
Valberedning		
Anders Holmqvist	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%. Höjningen fördelades enligt stadgarna per kvm.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 463 tkr och planerat underhåll för 1 033 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.
Fasadmålning	15/17	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Målning	1 033

Kommande arbeten

2017/2018 Målning av uppfräschning av lekplatsutrustning på stora lekplatsen.
Olja fasaden på miljöhuset/trädgårdsavfallet.
Linjemålning parkeringsplatserna.
2018/2019 Betongtrappor lagas.
Tvättmaskin och centrifug bytes, gemensamma tvättstugan.
2019 /2020 Träfönster målning utsida.
2020 /2021 – Bullerplank utefter gatan emot Junilängan bytes.

Verksamheten

Sista delarna av fasadmålningen slutfördes
(Tvättning, byte av dåligt trä och målning)
Nya husnummerskyltar på de röda husen.
Monterar strålkastare på strategiska platser som har rörelsevakt.

Ordföranden har ordet

Verksamhetsåret 2016/2017

Vi har under året försökt få fram offerter för att byta ut vårt kulvertsystem för värme och vattenrör, men tyvärr verkar det otroligt svårt att få rimliga priser eller ens någon att räkna på jobbet.
Detta då det verkar som alla markanläggare har fullt upp med att gräva upp övriga Göteborg..
Vi jobbar vidare på det, men det kan nog dröja ett tag innan vi får det utfört.

En annan fundering vi haft ett tag är hur vi ska lösa vårt parkeringsplats problem.
Att skapa ytterligare nya parkeringsplatser är ett måste, men vi måste också då tänka på vad framtidens bilar har för behov. El-bilen är ett måste att få till en lösning för inom kort..

Riksbyggen har bytt sitt datasystem och det har givetvis inte skett helt smärtfritt även för vårt styrelsearbete.
Riksbyggen har även gjort en omorganisation, så nya kontakter för oss i styrelsen att arbeta med. Men snart sitter alla rutiner även med dem.

Vår och höst städning som vi har gemensamt är fortsatt stor uppslutning till, och det är bra för oss alla i föreningen.
Men det är givetvis så att man får lov att hjälpa till och hålla ordning alla andra dagar på året också. :-)

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 276% till 423%.

I resultatet ingår avskrivningar med 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 070 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer.
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning*	6 180	6 177	6 072	5 996
Resultat efter finansiella poster	338	- 2 582	184	- 388
Årets resultat	338	- 2 582	184	- 388
Resultat exklusive avskrivningar	1 070	- 1 851	934	400
Avsättning till underhållsfond kr/m²	125	119	179	119
Balansomslutning	31 922	32 534	35 210	- 34 899
Soliditet	30%	29%	34%	33%
Likviditet	423%	276%	389%	399%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	622	622	610	610
Driftkostnader, kr/m²	441	800	435	488
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	316	388	356	393
Ränta, kr/m²	61	73	93	94
Underhållsfond, kr/m²	370	369	662	562
Lån, kr/m²	2 544	2 562	2 589	2 613

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets	5 396 481	3 062 826	3 410 280	-2 582 223
Extra reservering för				
Disposition enl.			-2 582 223	2 582 223
Reservering underhåll		1 038 000	-1 038 000	
Ianspråktagande av		-1 033 102	1 033 102	
Årets resultat				338 353
Vid årets slut	5 396 481	3 067 724	823 159	338 353

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	828 057
Årets resultat före fondförändring	338 353
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 038 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 033 102
Summa överskott	1 161 513

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 161 513

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	6 179 570	6 177 408
Övriga rörelseintäkter	3	12 457	169 690
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 192 027	6 347 098
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 657 786	-6 644 849
Övriga externa kostnader	5	- 784 544	- 765 311
Personalkostnader	6	- 188 522	- 205 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 731 646	- 731 646
Summa rörelsekostnader		-5 362 498	-8 347 629
Rörelseresultat		**829 529**	**-2 000 531**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 278	4 278
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 159	17 841
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 505 613	- 603 810
Summa finansiella poster		- 491 176	- 581 691
Resultat efter finansiella poster		**338 353**	**-2 582 223**
Årets resultat		**338 353**	**-2 582 223**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	25 763 374	26 495 020
Summa materiella anläggningstillgångar		25 763 374	26 495 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	11	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		**25 809 874**	**26 541 520**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 513	157
Övriga fordringar	12	57 984	48 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109 732	151 153
Summa kortfristiga fordringar		173 229	200 018
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	4 011 693	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 927 109	1 792 494
Summa kassa och bank		1 927 109	1 792 494
Summa omsättningstillgångar		**6 112 031**	**5 992 512**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 921 905**	**32 534 032**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 396 481	5 396 481
Underhållsfond		3 067 724	3 062 826
Summa bundet eget kapital		8 464 205	8 459 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		823 159	3 410 280
Årets resultat		338 353	-2 582 223
Summa fritt eget kapital		1 161 512	828 057
Summa eget kapital		**9 625 717**	**9 287 365**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	20 851 768	21 072 147
Summa långfristiga skulder		20 851 768	21 072 147
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	195 372	195 372
Leverantörskulder		111 586	548 026
Skatteskulder		5 689	1 365
Övriga skulder	17	492 903	445 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	638 870	984 323
Summa kortfristiga skulder		1 444 420	2 174 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 921 905**	**32 534 032**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

	2017-06-30	2016-06-30
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	5 148 882	5 148 879
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 88 157	- 88 157
Hyror, p-platser	238 800	238 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 717	- 1 373
Rabatter	–	- 1 500
Bränsleavgifter, bostäder	880 762	880 759
	6 179 570	6 177 408
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar, övernattningslägenhet	9 900	10 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 64	- 72
Inkassointäkter	180	900
Försäkringsersättningar	2 441	158 762
	12 457	169 690
Not 4 Driftkostnader		
Reparationer	462 689	988 536
Underhåll	1 033 102	3 422 729
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	120 980	116 656
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 000	246 000
Försäkringspremier	83 520	77 687
Kabel- och digital-TV	177 788	177 570
Fastighetsskötsel	49 535	64 088
Trädgårdsskötsel	6 714	6 800
Återbäring från Riksbyggen	- 19 300	- 16 700
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 085	51 323
Snö- och halkbekämpning	79 300	103 739
Förbrukningsmateriel	25 887	53 426
Vatten	304 218	243 300
El	79 088	80 771
Uppvärmning	817 555	829 388
Sophantering och återvinning	184 625	199 535
	3 657 786	6 644 849

	2017-06-30	2016-06-30

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	1 007	7 856
Förvaltningsarvode	739 714	715 338
Telekomunikation	1 976	1 383
Inkasso	450	1 227
Styrelsearvode	14 000	14 150
Arvode, yrkesrevisorer	13 618	12 791
Kontorsmateriel	5 649	4 481
Medlems- och föreningsavgifter	5 520	5 520
Bankkostnader	1 710	1 665
Övriga externa kostnader	900	900
	784 544	765 311

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	6 839	9 942
Fast styrelsearvode	113 498	122 255
Arvode till valberedningen	4 510	4 510
Övriga ersättningar	–	2 128
Arvode vicevärd	18 000	18 000
Föreningsvald revisor	4 960	4 960
Summa	147 807	161 794
Sociala kostnader	40 715	44 030
	188 522	205 824

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	472 000	472 000
Byggnadsinventarier	222 630	222 630
Markanläggningar	37 016	37 016
	731 646	731 646

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 984	17 350
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	175	491
	10 159	17 841

	2017-06-30	2016-06-30

Not 9 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	-8 648 703	-8 176 703
Standardförbättringar	-2 114 629	-1 891 999
Markanläggningar	-1 050 495	-1 013 479
	-11 813 827	-11 082 181
Årets avskrivning byggnader	- 472 000	- 472 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 222 630	- 222 630
Årets avskrivning markanläggningar	- 37 016	- 37 016
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 545 473	-11 813 827
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 763 374	26 495 020
Varav		
Byggnader	21 726 887	22 198 887
Standardförbättringar	3 773 174	3 995 804
Markanläggningar	263 313	300 329
Taxeringsvärden		
bostäder	89 800 000	89 800 000
Totalt taxeringsvärde	89 800 000	89 800 000
varav byggnader	*65 000 000*	*65 000 000*

Not 10 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

	2017-06-30	2016-06-30

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	48 868	48 708
Skattefordringar	9 116	–
	57 984	48 708

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	1 709
Förutbetalda försäkringspremier	44 000	39 338
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	44 374
Övriga förutbetalda kostnader	4 232	4 232
Förutbetald tomträttsavgäld	61 500	61 500
	109 732	151 153

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering SBAB	4 011 693	4 000 000
	4 011 693	4 000 000

Not 15 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 927 109	1 792 494
	1 927 109	1 792 494

	2017-06-30	2016-06-30

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	20 851 768	21 072 147
Inteckningslån	21 047 140	21 267 519
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 195 372	- 195 372
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	20 851 768	21 072 147

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,59%	2021-05-28	6 716 536		117 840	6 598 696
STADSHYPOTEK AB	1,35%	2020-06-10	7 247 772		73 208	7 174 564
SWEDBANK AB	1,90%	2026-09-25	7 303 130		29 250	7 273 880
			21 267 438		**220 298**	**21 047 140**

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	488 789	440 082
Skuld sociala avgifter och skatter	4 114	5 352
	492 903	445 434

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	25 000	1 340
Upplupna elkostnader	5 396	4 826
Upplupna vattenavgifter	24 143	5 471
Upplupna värmekostnader	25 140	26 496
Upplupna kostnader för renhållning	31 403	37 612
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 689	405 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 599	490 928
	638 870	984 323

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	28 859 000	28 859 000
Summa ställda panter	**28 859 000**	**28 859 000**

	2017-06-30	2016-06-30

Göteborg den- 2017-10-10

Anders Ekholm

Alex Hannoun

Samir Besirovic

Jimmie Jonsson

Lis Börjesson

Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 oktober 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Adam Kovasznay
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 42 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 revisionssed 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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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 42 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 31 Oktober 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

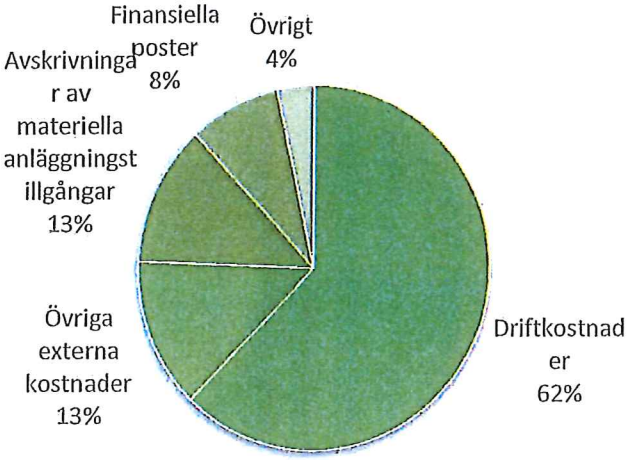
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

GÖTEBORG 02 NOV 2017

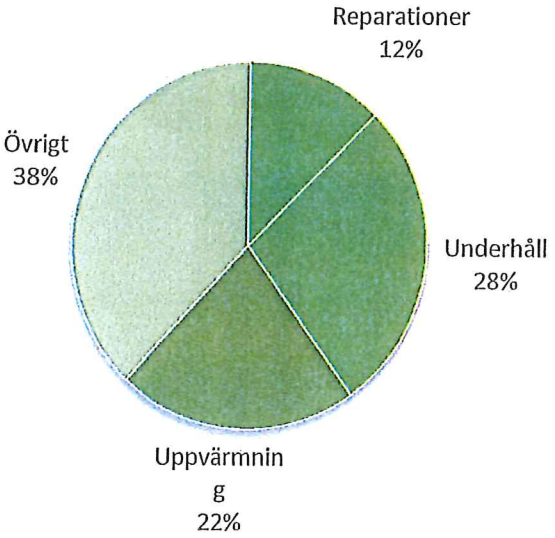
Adam Kovasznay
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2017	2016
Driftkostnader	3 657 786	6 644 849
Övriga externa kostnader	784 544	765 311
Personalkostnader	188 522	205 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	731 646	731 646
Finansiella poster	491 176	581 691
Summa kostnader	**5 853 674**	**8 929 321**



Driftkostnadsfördelning	2017	2016
Reparationer	462 689	988 536
Underhåll	1 033 102	3 422 729
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	120 980	116 656
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	246 000	246 000
Försäkringspremier	83 520	77 687
Kabel- och digital-TV	177 788	177 570
Fastighetsskötsel	49 535	64 088
Trädgårdsskötsel	6 714	6 800
Återbäring från Riksbyggen	- 19 300	- 16 700
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 085	51 323
Snö- och halkbekämpning	79 300	103 739
Förbrukningsmateriel	25 887	53 426
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	304 218	243 300
El	79 088	80 771
Uppvärmning	817 555	829 388
Sophantering och återvinning	184 625	199 535
Summa driftkostnader	**3 657 786**	**6 644 849**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2017	2016
BOA (kvm):	8274	8274
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	56	119
Underhåll	125	414
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	15	14
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	30	30
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	21	21
Fastighetsskötsel	6	8
Trädgårdsskötsel	1	1
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	6
Snö- och halkbekämpning	10	13
Förbrukningsmateriel	3	6
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	37	29
El	10	10
Uppvärmning	99	100
Sophantering och återvinning	22	24
Summa driftkostnader	**442**	**803**

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.