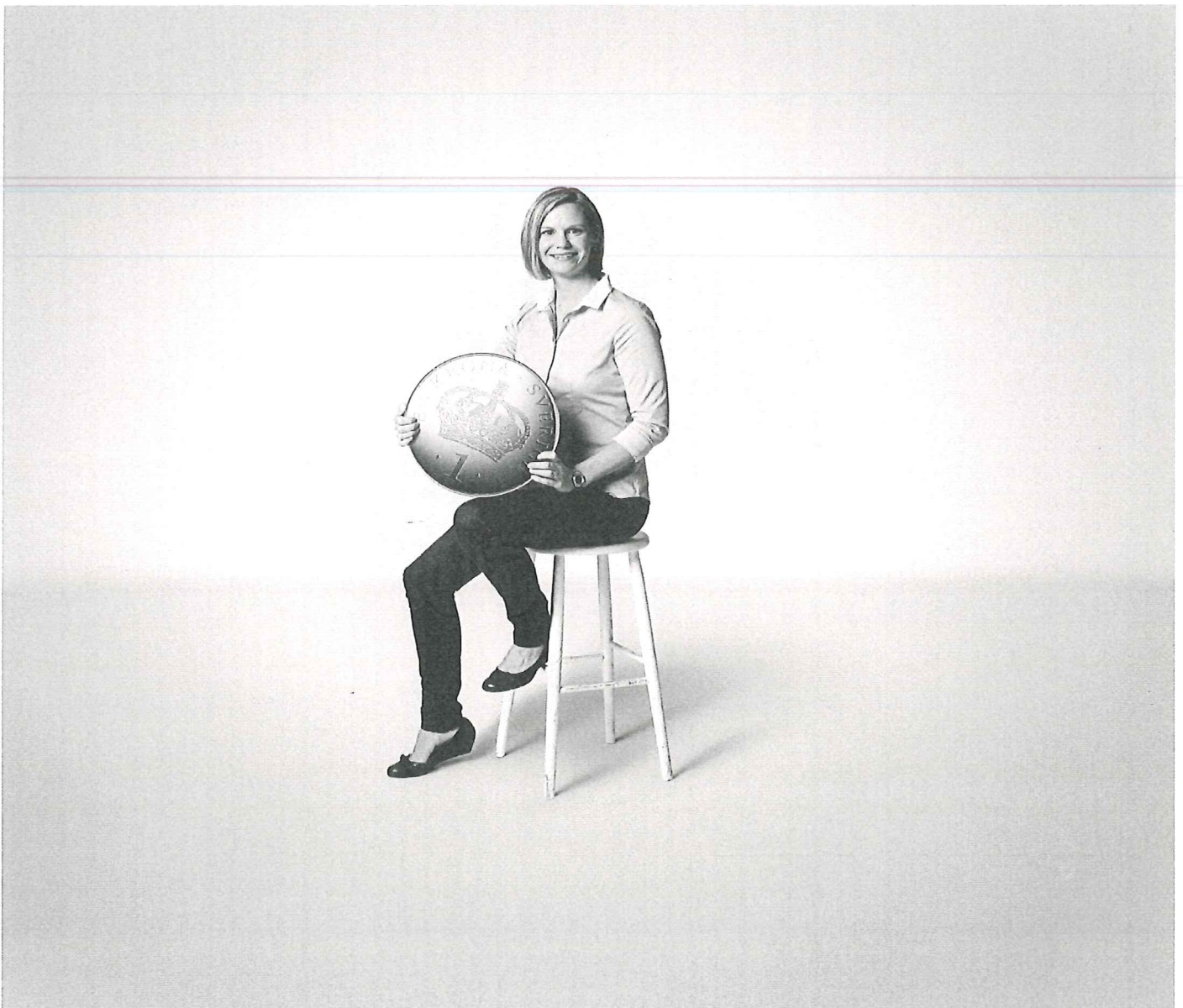

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 13
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 757201-7262

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



DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-18
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 13 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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 39:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten uppfördes 1950 bostadshus med 192 lägenheter. Fastighetens adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredrikdalsgatan 6-12 samt Brynolfsgatan 1-3.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	123	48	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-garage
5	19	36	9

Total bostadsarea: 11 151 m²

Total lokalarea: 727 m²

Årets taxeringsvärde 143 694 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 694 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg samt Fonus. 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.

Efter den senaste stämman 2014-12-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Johan Ohlsson	Ordförande	Stämman	2016
Thommy Ekegren	Vice ordförande	Stämman	2015
Anders Averö	Sekreterare	Stämman	2015
Emil Tirén	Ledamot	Stämman	2016
Joachim Thorn	Ledamot	Stämman	2015
Maria Tibe	Ledamot	Stämman	2015
Ulrika Johansson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Daniel Andersson		Stämman	2015
Erika Donko		Stämman	2016
Hillevi Lindblad		Stämman	2016
Malin Forsell		Stämman	2015
Tomas Johansson		Stämman	2015
Pernilla Edwinsson		Riksbyggen	Slutade 2015-06-30

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Peter Janhäll	Revisor	Stämman
Gunilla Lönnbratt	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Revisorssuppleanter

Jonas Nilsson		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Thomas Boisen	Valberedning	Stämman
Åke Johansson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-07-01 då den höjdes med 1,8 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 369 tkr och planerat underhåll för 805 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

<u>Årets utförda underhåll</u>	<u>Belopp tkr</u>
Gemensamma utrymmen	747
Installationer	26
Marktytor	32

Prognos enligt underhållsplan

År 2015/2016

Entrétrappor	47 000
Tvätt & tork, byte av maskiner mm	157 000
Reparationer etc	59 000
	<u>263 000</u>

År 2016/2017

Kodlås entrédörrar	158 000
Tvätt & tork byte av maskiner mm	91 000
Kabel-TV	68 000
Reparationer etc	2 000
	<u>319 000</u>

År 2017/2018

Tvätt & tork, byte av maskiner mm	60 000
Reparationer etc	12 000
	<u>72 000</u>

År 2018/2019

Lekpark	81 000
Upprustning fasader & träpanel	153 000
Tvätt & tork, byte av maskiner mm	418 000
Reparationer etc	121 000
	<u>773 000</u>

År 2019/2020

Entrédörrar	150 000
Fönster	4 320 000
VVS	47 000
Tvätt & tork, byte av maskiner mm	438 000
Reparationer etc	55 000
	<u>5 010 000</u>

År 2020/2021

Invändig belysning	40 000
Reparationer etc	34 000
	<u>74 000</u>

År 2021/2022

Éntrepartier	120 000
Reparationer etc	130 000
	<hr/>
	250 000

År 2022/2023

Mark, hårdgjorda ytor	437 000
Tak	1 117 000
El	130 000
Reparationer etc	89 000
	<hr/>
	1 773 000

I resultatet ingår avskrivningar med 1 784 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 912 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 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.

Verksamhetsberättelse 2014/2015

Verksamhetsåret inleddes med arbete kring upphandling och inhämtande av offerter gällande de planerade åtgärderna enligt föreningens underhållsplan. Åtgärder som utförts under verksamhetsåret är ommålning av föreningens trappuppgångar samt utbyte av vissa tvättmaskiner och torkutrustning i våra tvättstugor.

Under året har även föreningens låssystem bytts ut, vilket har skett på tillverkarens bekostnad och utan tillkommande kostnader för föreningen efter det att brister i förevarande system uppdagats.

Som brukligt har även städdagar höst/vår genomförts, arbetet har här främst bestått av trädgårdsarbete, städ och röjning av föreningens allmänna utrymmen samt enklare underhåll. Insatserna vid dessa tillfällen är gynnsamt både för föreningens ekonomi samt för vår närmiljö. Under verksamhetsåret har även den del arbeten i parken skett utöver den löpande skötseln, markarbete i syfte att förnya planteringar och ta bort mindre gamla träd och buskar.

Löpande möten och dialog med FTE avseende fastighetsskötsel har skett varannan månad. Ett återkommande ämne är här fukt i lägenheter som delvis härrör från bristande ventilation. Här är det återigen angeläget att påpeka att köksfläktar skall vara av kolfilter typ och ej anslutna till frånluftsventil, då detta påverkar ventilationens självdrag.

Föreningens informationsblad Bofinken gavs ut 3 gånger under verksamhetsåret, under året genomfördes även en enkät, i syfte att undersöka intresset hos medlemmarna för de gemensamhetslokaler som finns.

Styrelsen arbetar vidare med den löpande förvaltningen avseende inköp, avtal och uppföljning gentemot leverantörer samt genomför kontinuerligt uppföljning av föreningens underhållsplan.

Tack för förtroendet
Johan Ohlsson

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 257 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 555	8 565	8 368	8 403	8 291
Resultat efter finansiella poster	128	981	- 81	1 049	315
Årets resultat	128	981	- 81	1 049	315
Balansomslutning	56 335	58 624	59 766	62 802	63 467
Soliditet	12%	11%	9%	9%	7%
Likviditet	156%	172%	120%	184%	141%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	861	861	861	861	822
Lån, kr/m ²	4 061	4 262	4 601	4 862	4 999

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 991 828
Föregående års extra avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-262 094
Årets resultat före fondförändring	127 536
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	805 295
Summa överskott	<u>1 762 564</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 762 564

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	8 555 080	8 565 214
Övriga rörelseintäkter	2	1 550 590	1 548 786
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 105 670	10 114 000
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 653 203	-4 773 354
Övriga externa kostnader	4	- 448 074	- 405 141
Personalkostnader	5	- 250 962	- 242 115
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 784 454	-1 759 568
Summa rörelsekostnader		-8 136 694	-7 180 178
Rörelseresultat		1 968 976	2 933 822
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 208	2 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 169	60 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 880 817	-2 015 681
Summa finansiella poster		-1 841 440	-1 952 965
Resultat efter finansiella poster		127 536	980 857
Skatter			
Årets resultat	12	127 536	980 857

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	51 732 371	53 452 762
Inventarier, verktyg och installationer	8	128 125	192 188
Summa materiella anläggningstillgångar		51 860 496	53 644 949
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		–	200
Andra långfristiga fordringar	9	24 200	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 200	24 200
Summa anläggningstillgångar		51 884 696	53 669 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		991	4 903
Övriga fordringar		69 400	73 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	370 691	280 450
Summa kortfristiga fordringar		441 082	359 092
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 000 000	3 200 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 009 473	1 395 693
Summa kassa och bank		1 009 473	1 395 693
Summa omsättningstillgångar		4 450 555	4 954 785
SUMMA TILLGÅNGAR		56 335 251	58 623 935



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 750	278 750
Reservfond		92 096	92 096
Fond för yttre underhåll		4 501 308	4 144 509
Summa bundet eget kapital		<u>4 872 154</u>	<u>4 515 355</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 635 028	1 010 971
Årets resultat		127 536	980 857
Summa fritt eget kapital		<u>1 762 564</u>	<u>1 991 828</u>
Summa eget kapital		<u>6 634 718</u>	<u>6 507 182</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	46 849 227	49 234 291
Summa långfristiga skulder		<u>46 849 227</u>	<u>49 234 291</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 385 064	1 385 064
Leverantörsskulder		333 904	373 820
Övriga skulder		137 877	128 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	994 460	995 414
Summa kortfristiga skulder		<u>2 851 306</u>	<u>2 882 461</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 335 251</u>	<u>58 623 935</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		62 577 000	62 577 000
Summa ställda säkerheter		<u>62 577 000</u>	<u>62 577 000</u>
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.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 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	95 år	2045
Standardförbättringar	Linjär	5-50 år	
Inventarier	Linjär	5-10 år	

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	8 134 568	8 135 514
Hyror, lokaler	257 349	256 283
Hyror, garage	139 160	139 700
Hyror, p-platser	69 120	69 120
Hyror, övriga	17 880	16 680
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 30 220	- 29 120
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 26 723	- 20 162
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 053	- 2 800
	<u>8 555 080</u>	<u>8 565 214</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 468 954	1 468 954
Bränsleavgifter, övrigt	32 392	32 392
Övriga ersättningar	–	- 1 758
Övernattningsslägenhet	40 060	19 000
Övenattningsslägenhet	–	47 500
Övernattningsslägenhet	–	- 47 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8 464	4 718
Inkassointäkter	720	5 280
Försäkringsersättningar	–	20 200
	<u>1 550 590</u>	<u>1 548 786</u>



Not 3 Driftkostnader

Reparationer	368 538	264 305
Underhåll	805 295	198 332
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	265 596	260 604
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	8 118	8 118
Försäkringspremier	70 438	61 631
Fastighetsskötsel	754 790	714 630
Trädgårdsskötsel	–	834
Återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 3 500
Städning gemensamma utrymmen	160 220	192 136
Sotning	4 913	–
Bevakningskostnader	6 488	4 659
Övriga utgifter, köpta tjänster	26 521	7 595
Snö- och halkbekämpning	68 893	74 895
Förbrukningsmateriel	42 755	29 748
Fordons- och maskinkostnader	65	65
Vatten	329 066	295 836
El	181 161	177 223
Uppvärmning	1 641 815	1 570 213
Sophantering och återvinning	189 081	181 578
	<u>5 653 203</u>	<u>4 773 354</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	1 168	1 219
Förvaltningsarvode	293 083	289 648
IT-kostnader	30 568	24 599
Juridiska kostnader	2 250	5 450
Styrelsearvode	13 778	13 533
Arvode, yrkesrevisorer	22 029	20 000
Möteskostnader	4 265	3 021
Representation	–	669
Kontorsmateriel och trycksaker	14 412	9 656
Telefon och porto	6 104	5 051
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3 867	441
Medlems- och föreningsavgifter	11 520	11 520
Serviceavgifter	14 938	15 967
Köpta tjänster, IT	295	259
Konsultarvoden	23 031	–
Bankkostnader	1 520	1 280
Övriga externa kostnader	5 246	2 829
	<u>448 074</u>	<u>405 141</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	117 740	111 275
Arvode vicevärd	80 487	73 483
Föreningsvald revisor	4 740	4 740
Summa	202 967	189 498
Sociala kostnader	47 995	52 617
	250 962	242 115

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	70 004	70 004
Byggnadsinventarier	275 000	247 327
Markanläggningar	16 617	16 617
Standardförbättringar	1 358 770	1 358 770
Installationer	64 063	66 850
	1 784 454	1 759 568

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 326 171	5 326 171
Standardförbättringar	69 145 459	69 145 459
	74 471 630	74 471 630
Summa anskaffningsvärden	74 471 630	74 471 630
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 255 830	-3 185 826
Standardförbättringar	-17 763 038	-16 140 324
	-21 018 868	-19 326 150
Årets avskrivning byggnader	- 70 004	- 70 004
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 650 388	-1 622 714
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 739 259	-21 018 868
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 732 371	53 452 762
Varav		
Byggnader	2 000 337	2 070 341
Standardförbättringar	49 732 033	51 382 421
Taxeringsvärden		
bostäder	141 000 000	141 000 000
lokaler	2 694 000	2 694 000
Totalt taxeringsvärde	143 694 000	143 694 000
varav byggnader	81 980 000	81 980 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	366 726	366 725
Installationer	816 094	816 094
	<u>1 182 820</u>	<u>1 182 819</u>
Summa anskaffningsvärden	1 182 820	1 182 819
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 366 726	- 366 725
Installationer	- 623 907	- 557 057
	<u>- 990 632</u>	<u>- 923 781</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 64 063	- 66 850
	<u>- 64 063</u>	<u>- 66 850</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 054 695</u>	<u>- 990 631</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>128 125</u>	<u>192 188</u>
Varav		
Installationer	128 125	192 188

Not 9 Andra långfristiga fordringar

Garantikapitalbevis	24 000	24 000
Fonus	200	-
	<u>24 200</u>	<u>24 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 206	6 974
Förutbetalda försäkringspremier	38 806	31 631
Förutbetald renhållning	14 177	14 177
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 595	5 608
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 481	5 225
Övriga förutbetalda kostnader	305 426	216 835
	<u>370 691</u>	<u>280 450</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 000 000		3 200 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	30 dagar	900 000	0,45	2015-07-05
	90 dagar	600 000	0,50	2015-07-05
	90 dagar	1 500 000	0,50	2015-08-05
				<u>3 000 000</u>
				<u>3 200 000</u>

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	278 750	4 144 509	1 010 971	980 857
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				262 094	- 262 094	
Disposition enl. årsstämmobeslut					980 857	- 980 857
Reservering underhållsfond				900 000	- 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 805 295	805 295	
Årets resultat						127 536
Vid årets slut	–	–	278 750	4 501 308	1 635 028	127 536

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 127 535 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 32 830 kr.

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

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	48 234 291	50 619 355
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 385 064	-1 385 064
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	46 849 227	49 234 291

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,45%	2019-05-15	7 000 000		200 000	6 800 000
SEB BOLÅN AB	1,48%	2015-06-28	4 000 000		1 000 000	3 000 000
SEB BOLÅN AB	3,46%	2018-06-28	7 840 000		160 000	7 680 000
SEB BOLÅN AB	4,30%	2016-11-28	8 579 728		206 732	8 372 996
SEB BOLÅN AB	4,76%	2019-02-28	6 950 000		200 000	6 750 000
STADSHYPOTEK AB	3,95%	2015-12-01	6 680 000		160 000	6 520 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,29%	2016-06-22	1 875 010		258 332	1 616 678
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,51%	2017-12-20	7 694 617		200 000	7 494 617
			50 619 355		2 385 064	48 234 291

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 385 064 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 540 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 41 308 971 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

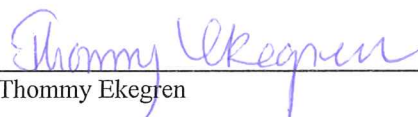
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 695	103 604
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	46 555	17 566
Upplupna elkostnader	12 400	12 687
Upplupna vattenavgifter	27 654	25 622
Upplupna värmekostnader	56 053	48 472
Upplupna kostnader för renhållning	–	3 978
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 171	17 248
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	766 932	743 987
	994 460	995 414

Göteborg 2015-10-07



Johan Ohlsson



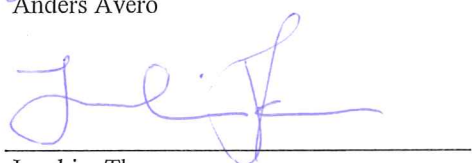
Thommy Ekegren



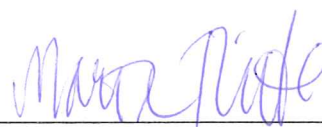
Anders Averö



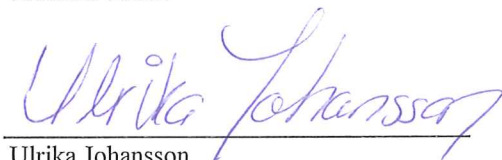
Emil Tirén



Joachim Thorn



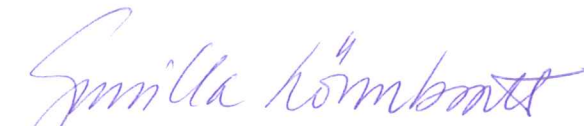
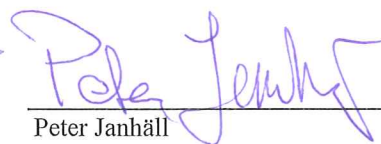
Maria Tibe



Ulrika Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisorPeter Janhäll
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13, org. nr 757201-7262

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 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 13 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 2015-10-23

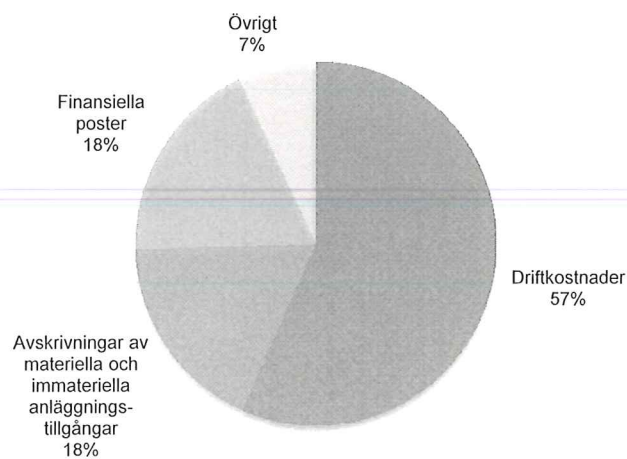
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

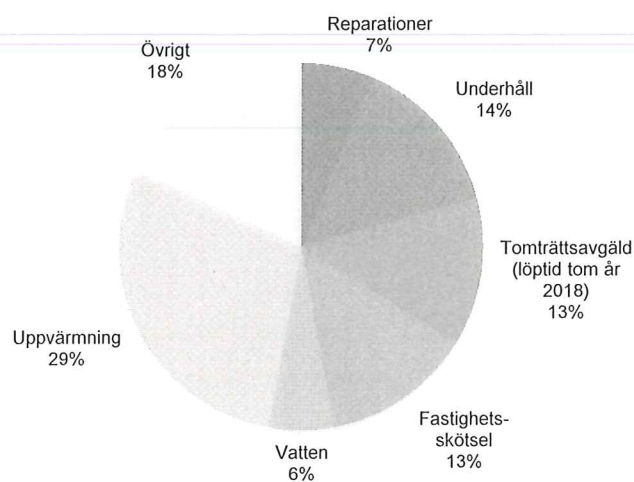

Peter Janhäll
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	5 653 203	4 773 354
Övriga externa kostnader	448 074	405 141
Personalkostnader	250 962	242 115
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 784 454	1 759 568
Finansiella poster	1 841 440	1 952 965
Summa kostnader	9 978 134	9 133 143



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	368 538	264 305
Underhåll	805 295	198 332
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	265 596	260 604
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	8 118	8 118
Försäkringspremier	70 438	61 631
Fastighetsskötsel	754 790	714 630
Trädgårdsskötsel	0	834
Återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 3 500
Städning gemensamma utrymmen	160 220	192 136
Sotning	4 913	0
Bevakningskostnader	6 488	4 659
Övriga utgifter, köpta tjänster	26 521	7 595
Snö- och halkbekämpning	68 893	74 895
Förbrukningsmateriel	42 755	29 748
Fordons- och maskinkostnader	65	65
Vatten	329 066	295 836
El	181 161	177 223
Uppvärmning	1 641 815	1 570 213
Sophantering och återvinning	189 081	181 578
Summa driftkostnader	5 653 203	4 773 354



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015

2014

BOA (kvm):

2015	2014
11151	11151
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	33	24
Underhåll	72	18
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	23
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	66	66
Vägavgifter, arrende	1	1
Försäkringspremier	6	6
Fastighetsskötsel	68	64
Trädgårdsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	14	17
Sotning	0	0
Bevakningskostnader	1	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	1
Snö- och halkbekämpning	6	7
Förbrukningsmateriel	4	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	30	27
El	16	16
Uppvärmning	147	141
Sophantering och återvinning	17	16
Summa driftkostnader	507	428

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF GÖTEBORGS- HUS 13

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF GÖTEBORGS-
HUS 13 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se