

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 13
1/7 2016 - 30/6 2017
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
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

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 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.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. år 2018 med en årlig avgäld på 734 452 kr.

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 183 925 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 183 925 000 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 2016-12-10 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 Fredrik Ohlsson	Ordförande	Stämman	2018
Thommy Ekegren	Vice ordförande	Stämman	2017
Anders Averö	Sekreterare	Stämman	2017
Emil Tirén	Ledamot	Stämman	2018
Joachim Thorn	Ledamot	Stämman	2017
Maria Tibe	Ledamot	Stämman	2017
Emma Kling	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Daniel Andersson		Stämman	2017
Erika Donko		Stämman	2018
Hillevi Lindblad		Stämman	2018
Malin Forsell		Stämman	2017
Tomas Johnson		Stämman	2017
Johan Leissner		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Peter Janhäll	Föreningsrevisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anna Creutzer		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Malin Sebelius	Valberedning	Stämman
Fredrik Pihlquist	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 2017 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 354 tkr och planerat underhåll för 1 558 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Entrétrappor	1 424
Ventilation	134

Planerat underhåll	År	Kostnad (tkr)
Upprustning fasader	2018/2019	153
Fönster	2019/2020	4 320
Kodlås entrédörrar	2019/2020	150
Mark, hårdgjorda ytor	2023/2024	437
Tak	2023/2024	1 117

I resultatet ingår avskrivningar med 1 770 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 505 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.

Verksamhetsberättelse 2016/2017

Verksamhetsåret inleddes med arbete kring upphandling och inhämtande av offerter gällande de planerade åtgärderna enligt föreningens underhållsplan. Åtgärder som utförts under verksamhetsåret är OVK-besiktning, renovering av entrétrappor samt byte av viss utrustning i våra tvättstugor samt mindre markarbeten i samband med renoveringen av entrétrapporna.

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 gynnsamma både för föreningens ekonomi samt för vår närmiljö. Under verksamhetsåret har även beslut tagits om installation av ett nytt system för att optimera föreningens energianvändning och samtidigt uppnå ett bättre inomhusklimat.

Löpande möten och dialog med Mark i Väst (tidigare FTE) avseende fastighetsskötseln i föreningen har skett varannan månad.

Föreningens informationsblad Bofinken gavs ut tre gånger under verksamhetsåret.

Styrelsen arbetar fortsatt 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 251 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	10 051	10 053	10 056	9 887	9 870
Resultat efter finansiella poster	- 265	859	128	981	- 81
Årets resultat	- 265	859	128	981	- 81
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	101	76	76	55	55
Balansomslutning	52 308	53 995	56 335	58 624	59 766
Soliditet	14%	14%	-12%	-11%	9%
Likviditet	133%	127%	156%	172%	120%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	861	861	861	861	861
Lån, kr/m ²	3 660	3 776	4 061	4 262	4 601

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

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Lån kr/m² har bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i Eget Kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	278 750	5 147 080	1 116 792	859 207
Disposition ur underhållsfond			859 207	- 859 207
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 557 991	1 557 991	
Årets resultat				- 265 113
Vid årets slut	278 750	4 789 089	2 333 990	- 265 113

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 975 999
Årets resultat före fondförändring	-265 113
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 557 991
Summa överskott	2 068 877

Att balansera i ny räkning 2 068 877

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	1	10 051 243	10 053 458
Övriga rörelseintäkter	2	42 872	41 295
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>10 094 115</u>	<u>10 094 753</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 512 731	-5 027 186
Övriga externa kostnader	4	- 430 184	- 451 209
Personalkostnader	5	- 286 145	- 274 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 770 222	-1 784 454
Summa rörelsekostnader		<u>-8 999 282</u>	<u>-7 536 912</u>
Rörelseresultat		1 094 834	2 557 841
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 208	2 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 848	8 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 372 003	-1 708 945
Summa finansiella poster		<u>-1 359 947</u>	<u>-1 698 634</u>
Resultat efter finansiella poster		- 265 113	859 207
Årets resultat		<u>- 265 113</u>	<u>859 207</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	48 305 820	50 011 979
Inventarier, verktyg och installationer	8	–	64 063
Summa materiella anläggningstillgångar		48 305 820	50 076 042
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	24 200	24 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 200	24 200
Summa anläggningstillgångar		48 330 020	50 100 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 048	7 026
Övriga fordringar		54 276	63 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	434 644	366 486
Summa kortfristiga fordringar		497 969	436 540
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	3 480 502	3 458 162
Summa kassa och bank		3 480 502	3 458 162
Summa omsättningstillgångar		3 978 471	3 894 702
SUMMA TILLGÅNGAR		52 308 490	53 994 944

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 750	278 750
Reservfond		92 096	92 096
Underhållsfond		4 789 089	5 147 080
Summa bundet eget kapital		5 159 935	5 517 926
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 333 990	1 116 792
Årets resultat		- 265 113	859 207
Summa fritt eget kapital		2 068 877	1 975 999
Summa eget kapital		7 228 812	7 493 925
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	42 095 763	43 429 497
Summa långfristiga skulder		42 095 763	43 429 497
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 376 732	1 419 730
Leverantörsskulder		501 632	487 073
Övriga skulder		146 523	149 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	959 028	1 015 490
Summa kortfristiga skulder		2 983 915	3 071 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 308 490	53 994 944

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

- 1 315 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 686 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	95	2045
Standardförbättringar	Linjär	5-50 år	
Inventarier	Linjär	5-10 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-06-30 2016-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 135 339	8 134 568
Hyror, lokaler	268 579	254 388
Hyror, garage	135 254	133 219
Hyror, p-platser	76 160	69 120
Hyror, övriga	19 690	21 580
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 47 009	- 31 049
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 26 122	- 21 762
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 420	- 7 952
Bränsleavgifter	1 498 773	1 501 345
	<u>10 051 243</u>	<u>10 053 458</u>

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

Övernattningslägenhet	28 334	27 815
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11 118	12 400
Inkassointäkter	3 420	1 080
	<u>42 872</u>	<u>41 295</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	354 025	196 275
Underhåll	1 557 991	254 228
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	281 730	272 706
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	10 237	8 118
Försäkringspremier	84 800	79 553
Fastighetsskötsel	744 685	709 682
Återbäring från Riksbyggen	- 5 300	- 4 700
Städning gemensamma utrymmen	189 291	166 605
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	96 000	-
Bevakningskostnader	7 366	8 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	44 394	20 509
Snö- och halkbekämpning	48 711	115 337
Ersättningar till hyresgäster	-	4 500
Förbrukningsmateriel	33 565	54 902
Vatten	326 475	339 651
El	164 299	174 732
Uppvärmning	1 641 492	1 703 044
Sophantering och återvinning	198 517	188 936
	<u>6 512 731</u>	<u>5 027 186</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	513	1 459
Arvode för ekonomisk förvaltning	314 203	314 072
IT-kostnader	26 533	30 424
Juridiska kostnader	4 950	3 225
Styrelsearvode	14 150	14 150
Arvode, yrkesrevisorer	19 106	21 095
Kontorsmateriel och trycksaker	9 857	11 205
Telefon och porto	5 847	5 803
Medlems- och föreningsavgifter	11 520	11 520
Serviceavgifter	7 080	21 229
Köpta tjänster	310	310
Konsultarvoden	11 206	12 969
Bankkostnader	1 840	1 320
Övriga externa kostnader	3 069	2 429
	<u>430 184</u>	<u>451 209</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	134 295	127 910
Arvode vicevärd	85 774	83 451
Summa	<u>220 069</u>	<u>211 361</u>
Sociala kostnader	66 076	62 701
	<u>286 145</u>	<u>274 062</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	70 004	70 004
Byggnadsinventarier	275 000	275 000
Markanläggningar	16 617	16 617
Standardförbättringar	1 344 538	1 358 770
Installationer	64 063	64 063
	<u>1 770 222</u>	<u>1 784 454</u>

2017-06-30 2016-06-30

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	5 326 171	5 326 171
Standardförbättringar	69 145 459	69 145 459
	<u>74 471 630</u>	<u>74 471 630</u>
Summa anskaffningsvärden	74 471 630	74 471 630
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 395 838	-3 325 834
Standardförbättringar	-21 063 813	-19 413 426
	<u>-24 459 651</u>	<u>-22 739 260</u>
Årets avskrivning byggnader	- 70 004	- 70 004
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 636 155	-1 650 387
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-26 165 810</u>	<u>-24 459 651</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 305 820	50 011 979
Varav		
Byggnader	1 860 329	1 930 333
Standardförbättringar	46 445 491	48 081 646
Taxeringsvärden		
bostäder	181 000 000	181 000 000
lokaler	2 925 000	2 925 000
Totalt taxeringsvärde	<u>183 925 000</u>	<u>183 925 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>94 058 000</i>	<i>94 058 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	366 726	366 726
Installationer på egen fastighet	816 094	816 094
	<u>1 182 820</u>	<u>1 182 820</u>
Summa anskaffningsvärden	1 182 820	1 182 820
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 366 726	- 366 726
Installationer	- 752 032	- 687 969
	<u>-1 118 758</u>	<u>-1 054 695</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 64 063	- 64 063
	<u>- 64 063</u>	<u>- 64 063</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 182 821</u>	<u>-1 118 757</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	64 063
Varav		
Installationer	–	64 063

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Fonus	200	200
48 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	24 000	24 000
	<u>24 200</u>	<u>24 200</u>

2017-06-30 2016-06-30

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter Riksbyggen	4 575	1 499
Upplupna ränteintäkter andelar	2 208	2 208
Förutbetalda försäkringspremier	44 055	40 746
Förutbetald renhållning	–	14 177
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 487	4 481
Övriga förutbetalda kostnader	382 319	303 375
	<u>434 644</u>	<u>366 486</u>

Not 11 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Handelsbanken	117 104	93 935
Bankmedel SBAB	2 306 673	1 900 367
Förvaltningskonto i Swedbank	1 051 724	1 458 860
Avräkning med Riksbyggen	–	–
Bankmedel	–	–
	<u>3 480 502</u>	<u>3 458 162</u>

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	43 472 495	44 849 227
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 376 732	-1 419 730
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>42 095 763</u>	<u>43 429 497</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,45%	2019-05-15	6 600 000		200 000	6 400 000
SEB BOLÅN AB	1,48%	2019-06-28	3 000 000			3 000 000
SEB BOLÅN AB	3,46%	2018-06-28	7 520 000		160 000	7 360 000
SEB BOLÅN AB	1,73%	2021-12-28	8 166 264		206 732	7 959 532
SEB BOLÅN AB	4,76%	2019-02-28	6 550 000		200 000	6 350 000
STADSHYPOTEK AB	0,99%	2018-12-01	4 360 000		160 000	4 200 000
SEB BOLÅN AB	1,12%	2020-06-28	1 358 346		250 000	1 108 346
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,51%	2017-12-20	7 294 617		200 000	7 094 617
			44 849 227		1 376 732	43 472 495

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 376 732 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 506 928 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 36 588 835 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	68 308	69 162
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	7 274
Upplupna elkostnader	10 935	11 688
Upplupna vattenavgifter	26 361	28 919
Upplupna värmekostnader	46 528	52 426
Upplupna revisionsarvoden	20 803	22 500
Upplupna styrelsearvoden	22 760	14 150
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 151	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	2 280
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	756 182	807 091
	<u>959 028</u>	<u>1 015 490</u>

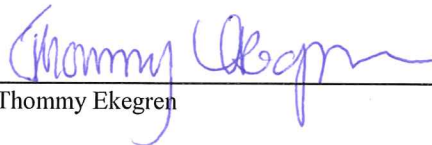
Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	62 577 000	62 577 000
Summa ställda panter	<u>62 577 000</u>	<u>62 577 000</u>

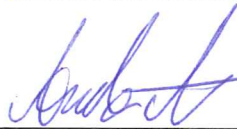
Göteborg 2017- 10-09



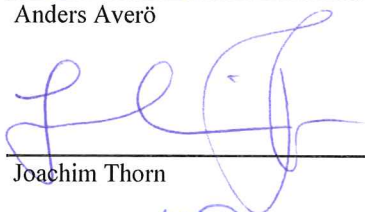
Johan Fredrik Ohlsson



Thommy Ekegren



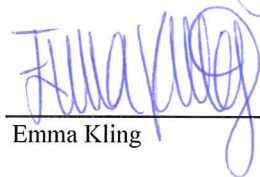
Anders Averö

Erika Donko
Suppleant för Emil Tirén

Joachim Thorn



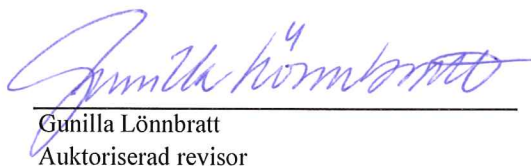
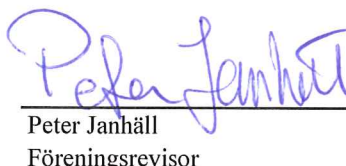
Maria Tibe



Emma Kling

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/10-2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisorPeter Janhäll
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 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 revisionsd 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 13 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

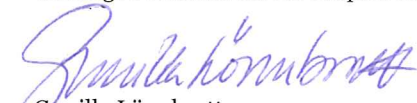
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

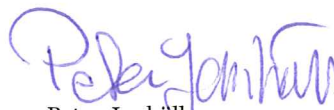
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 24/10 - 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

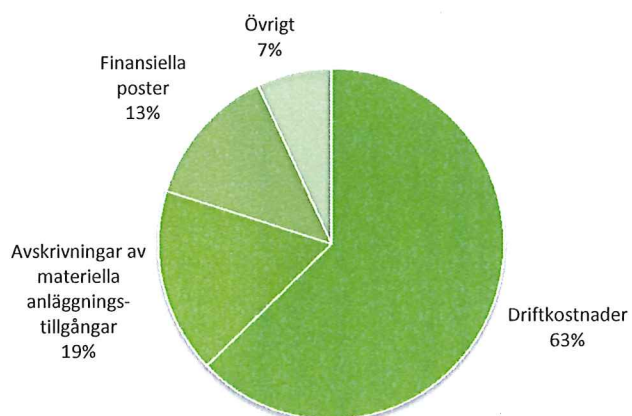

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Peter Janhäll
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

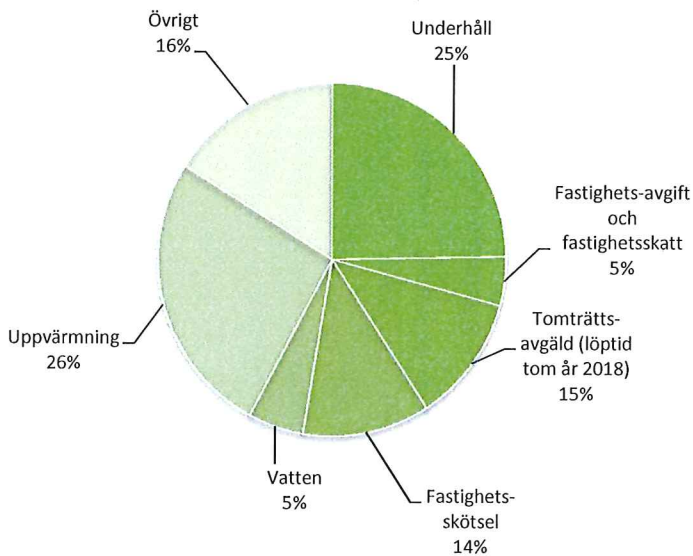
Kostnadsfördelning

	2017	2016
Driftkostnader	6 512 731	5 027 186
Övriga externa kostnader	430 184	451 209
Personalkostnader	286 145	274 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 770 222	1 784 454
Finansiella poster	1 359 947	1 698 634
Summa kostnader	10 359 229	9 235 546



Driftkostnadsfördelning

	2017	2016
Reparationer	354 025	196 275
Underhåll	1 557 991	254 228
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	281 730	272 706
Övrigt	0	0
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	10 237	8 118
Försäkringspremier	84 800	79 553
Fastighetskötsel	744 685	709 682
Återbäring från Riksbyggen	- 5 300	- 4 700
Städning gemensamma utrymmen	189 291	166 605
Sotning	0	0
Bevakningskostnader	7 366	8 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	44 394	20 509
Snö- och halkbekämpning	48 711	115 337
Ersättningar till hyresgäster	0	4 500
Förbrukningsmateriel	33 565	54 902
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	326 475	339 651
El	164 299	174 732
Uppvärmning	1 641 492	1 703 044
Sophantering och återvinning	198 517	188 936
Summa driftkostnader	6 512 731	5 027 186



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017	2016
BOA (kvm):	11151	11151
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	32	18
Underhåll	140	23
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	24
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	66	66
Vägavgifter, arrende	1	1
Försäkringspremier	8	7
Fastighetsskötsel	67	64
Städning gemensamma utrymmen	17	15
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9	0
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	2
Snö- och halkbekämpning	4	10
Förbrukningsmateriel	3	5
Vatten	29	30
El	15	16
Uppvärmning	147	153
Sophantering och återvinning	18	17
Summa driftkostnader	584	451

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Vårdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

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 bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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