
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSBUS 13
1/7 2015 - 30/6 2016
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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-17
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 13 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen 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 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 2015-12-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Johan Fredrik Ohlsson	Ordförande	Stämman	2016
Thommy Ekegren	Vice ordförande	Stämman	2017
Anders Averö	Sekreterare	Stämman	2017
Emil Tirén	Ledamot	Stämman	2017
Joachim Thorn	Ledamot	Stämman	2017
Maria Tibe	Ledamot	Stämman	2017
Ulrika Johansson	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Daniel Oliva Andersson		Stämman	2017
Erika Donko		Stämman	2017
Hillevi Lindblad		Stämman	2017
Malin Forsell		Stämman	2017
Nina Johansson		Stämman	2016
Rose-Marie Ek		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Peter Janhäll	Föreningsrevisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Bo Olsson		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 2016 uppgick i genomsnitt till 861 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 196 tkr och planerat underhåll för 254 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	42
Installationer	8
Huskropp utvändigt	172
Markytor	33

Planerat underhåll	År	Kostnad (tkr)
Entrétrappor	2016/2017	214
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 1 784 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 644 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 2015/2016

Verksamhetsåret inleddes med arbete kring upphandling och inhämtande av offerter gällande de planerade åtgärderna enligt föreningens underhållsplan. Åtgärder som utförts under verksamhetsåret är omfogning av tegelfasad, byte av viss utrustning i våra tvättstugor samt mindre markarbeten.

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, exempelvis har grillplatsen fått nya utemöbler.

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

Föreningens informationsblad Bofinken gavs ut två 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 252 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	10 053	10 056	9 887	9 870	9 906
Resultat efter finansiella poster	859	128	981	- 81	1 049
Årets resultat	859	128	981	- 81	1 049
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	76	76	55	55	55
Balansomslutning	53 995	56 335	58 624	59 766	62 802
Soliditet	14%	12%	11%	9%	9%
Likviditet	127%	156%	172%	120%	184%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	861	861	861	861	861
Lån, kr/m ²	3 776	4 061	4 262	4 601	4 694

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

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 762 564
Årets resultat före fondförändring	859 207
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	254 228
Summa överskott	1 975 999

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	300 000
Att balansera i ny räkning	1 675 999

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 053 458	10 056 426
Övriga rörelseintäkter	2	41 295	49 244
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 094 753	10 105 670
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 027 186	-5 653 203
Övriga externa kostnader	4	- 451 209	- 448 074
Personalkostnader	5	- 274 062	- 250 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 784 454	-1 784 454
Summa rörelsekostnader		-7 536 912	-8 136 694
Rörelseresultat		2 557 841	1 968 976
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 208	2 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 103	37 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 708 945	-1 880 817
Summa finansiella poster		-1 698 634	-1 841 440
Resultat efter finansiella poster		859 207	127 536
Årets resultat	13	859 207	127 536

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	50 011 979	51 732 371
Inventarier, verktyg och installationer	8	64 063	128 125
Summa materiella anläggningstillgångar		50 076 042	51 860 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	24 200	24 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 200	24 200
Summa anläggningstillgångar		50 100 242	51 884 696
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 026	991
Övriga fordringar		63 028	69 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	366 486	370 691
Summa kortfristiga fordringar		436 541	441 082
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	–	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 458 162	1 009 473
Summa kassa och bank		3 458 162	1 009 473
Summa omsättningstillgångar		3 894 703	4 450 555
SUMMA TILLGÅNGAR		53 994 944	56 335 251

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 750	278 750
Reservfond		92 096	92 096
Underhållsfond		5 147 080	4 501 308
Summa bundet eget kapital		<u>5 517 926</u>	<u>4 872 154</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 116 792	1 635 028
Årets resultat		859 207	127 536
Summa fritt eget kapital		<u>1 975 999</u>	<u>1 762 564</u>
Summa eget kapital		<u>7 493 925</u>	<u>6 634 718</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	43 429 497	46 849 227
Summa långfristiga skulder		<u>43 429 497</u>	<u>46 849 227</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 419 730	1 385 064
Leverantörsskulder		487 073	333 904
Övriga skulder		149 230	137 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 015 490	994 460
Summa kortfristiga skulder		<u>3 071 522</u>	<u>2 851 306</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 994 944</u>	<u>56 335 251</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 redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet 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.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 134 568	8 134 568
Hyror, lokaler	254 388	257 349
Hyror, garage	133 219	139 160
Hyror, p-platser	69 120	69 120
Hyror, övriga	21 580	17 880
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 31 049	- 30 220
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 21 762	- 26 723
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 952	- 6 053
Bränsleavgifter, bostäder	1 468 954	1 468 954
Bränsleavgifter, övrigt	32 392	32 392
	<u>10 053 458</u>	<u>10 056 426</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	27 815	40 060
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12 400	8 464
Inkassointäkter	1 080	720
	<u>41 295</u>	<u>49 244</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	196 275	368 538
Underhåll	254 228	805 295
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	272 706	265 596
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	8 118	8 118
Försäkringspremier	79 553	70 438
Fastighetsskötsel	709 682	754 790
Återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 5 000
Städning gemensamma utrymmen	166 605	160 220
Sotning	–	4 913
Bevakningskostnader	8 656	6 488
Övriga utgifter, köpta tjänster	20 509	26 521
Snö- och halkbekämpning	115 337	68 893
Ersättningar till hyresgäster	4 500	–
Förbrukningsmateriel	54 902	42 755
Fordons- och maskinkostnader	–	65
Vatten	339 651	329 066
El	174 732	181 161
Uppvärmning	1 703 044	1 641 815
Sophantering och återvinning	188 936	189 081
	<u>5 027 186</u>	<u>5 653 203</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	1 459	1 168
Arvode för ekonomisk förvaltning	305 676	293 083
IT-kostnader	30 424	30 568
Juridiska kostnader	3 225	2 250
Styrelsearvode	14 150	13 778
Arvode, yrkesrevisorer	21 095	22 029
Möteskostnader	5 358	4 265
Övriga förvaltningskostnader	3 038	–
Kontorsmateriel och trycksaker	11 205	14 412
Telefon och porto	5 803	6 104
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	3 867
Medlems- och föreningsavgifter	11 520	11 520
Serviceavgifter	21 229	14 938
Köpta tjänster	310	295
Konsultarvoden	12 969	23 031
Bankkostnader	1 320	1 520
Övriga externa kostnader	2 429	5 246
	<u>451 209</u>	<u>448 074</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	127 910	117 740
Arvode vicevärd	78 491	80 487
Föreningsvald revisor	4 960	4 740
Summa	211 361	202 967
Sociala kostnader	62 701	47 995
	274 062	250 962

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	70 004	70 004
Byggnadsinventarier	275 000	275 000
Markanläggningar	16 617	16 617
Standardförbättringar	1 358 770	1 358 770
Installationer	64 063	64 063
	1 784 454	1 784 454

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	-3 325 834	-3 255 830
Standardförbättringar	-19 413 426	-17 763 038
	-22 739 259	-21 018 868
Årets avskrivning byggnader	- 70 004	- 70 004
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 650 387	-1 650 387
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 459 651	-22 739 259
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 011 979	51 732 371
Varav		
Byggnader	1 930 333	2 000 337
Standardförbättringar	48 081 646	49 732 033
Taxeringsvärden		
bostäder	181 000 000	141 000 000
lokaler	2 925 000	2 694 000
Totalt taxeringsvärde	183 925 000	143 694 000
varav byggnader	94 058 000	81 980 000

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	- 687 969	- 623 907
	<u>- 1 054 695</u>	<u>- 990 632</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 64 063	- 64 063
	<u>- 64 063</u>	<u>- 64 063</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 1 118 757</u>	<u>- 1 054 695</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 063	128 125
Varav		
Installationer	64 063	128 125

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>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter Riksbyggen	1 499	2 206
Upplupna ränteintäkter andelar	2 208	
Förutbetalda försäkringspremier	40 746	38 806
Förutbetald renhållning	14 177	14 177
Förutbetald kabel-tv-avgift	-	5 595
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 481	4 481
Övriga förutbetalda kostnader	303 375	305 426
	<u>366 486</u>	<u>370 691</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	3 000 000
	<u>-</u>	<u>3 000 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Handelsbanken	93 935	58 520
Bankmedel SBAB	1 900 000	–
Bankmedel	367	367
Förvaltningskonto i Swedbank	1 458 860	945 585
	<u>3 458 162</u>	<u>1 009 473</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	278 750	4 501 308	1 635 028	127 536
Disposition enl. årsstämmobeslut					127 536	- 127 536
Reservering underhållsfond				900 000	- 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 254 228	254 228	
Årets resultat						859 207
Vid årets slut	–	–	278 750	5 147 080	1 116 792	859 207

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 859 207 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 213 434 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 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	44 849 227	48 234 291
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 419 730	-1 385 064
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	43 429 497	46 849 227

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,45%	2019-05-15	6 800 000		200 000	6 600 000
SEB BOLÅN AB	1,48%	2019-06-28	3 000 000			3 000 000
SEB BOLÅN AB	3,46%	2018-06-28	7 680 000		160 000	7 520 000
SEB BOLÅN AB	4,30%	2016-11-28	8 372 996		206 732	8 166 264
SEB BOLÅN AB	4,76%	2019-02-28	6 750 000		200 000	6 550 000
STADSHYPOTEK AB	0,99%	2018-12-01	6 520 000		2 160 000	4 360 000
SEB BOLÅN AB	1,12%	2020-06-28	1 616 678		258 332	1 358 346
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,51%	2017-12-20	7 494 617		200 000	7 294 617
			48 234 291		3 385 064	44 849 227

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 419 730 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 678 920 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 37 750 577 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

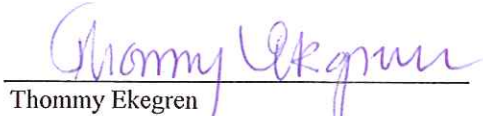
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	69 162	60 695
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 274	46 555
Upplupna elkostnader	11 688	12 400
Upplupna vattenavgifter	28 919	27 654
Upplupna värmekostnader	52 426	56 053
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 000
Upplupna styrelsearvoden	14 150	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 280	2 171
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	807 091	766 932
	1 015 490	994 460

Göteborg 2016-09-27




Johan Fredrik Ohlsson



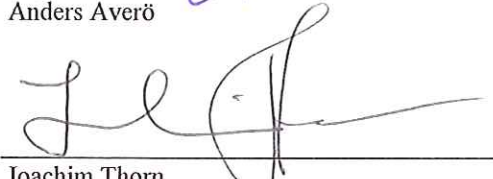
Thommy Ekegren




Anders Averö




Emil Tirén



Joachim Thorn



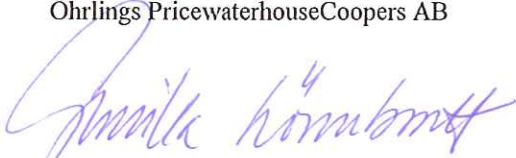
Maria Tibe

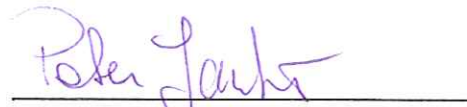


Ulrika Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Peter Janhäll
Föreningsrevisor

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 2015-07-01–2016-06-30.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2016 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 2015-07-01–2016-06-30.

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.

Revisorernas 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 revisionsssed 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.

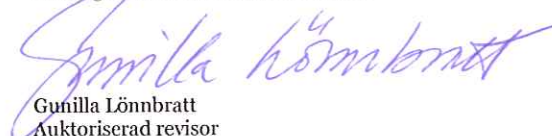
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-10-11

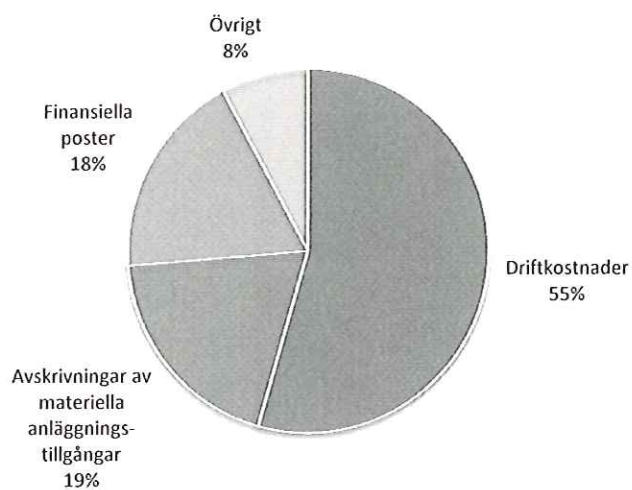
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

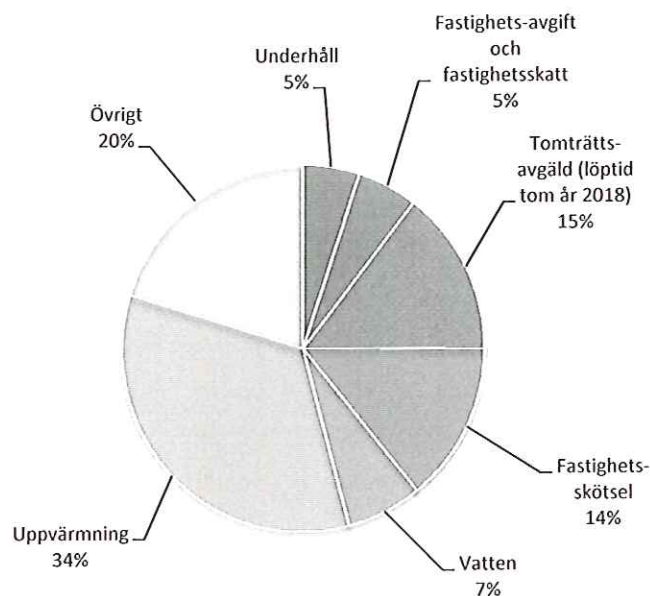

Peter Janhäll
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	5 027 186	5 653 203
Övriga externa kostnader	451 209	448 074
Personalkostnader	274 062	250 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 784 454	1 784 454
Finansiella poster	1 698 634	1 841 440
Summa kostnader	9 235 546	9 978 134



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	196 275	368 538
Underhåll	254 228	805 295
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	272 706	265 596
Övrigt	0	0
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	734 452	734 452
Vägavgifter, arrende	8 118	8 118
Försäkringspremier	79 553	70 438
Fastighetsskötsel	709 682	754 790
Återbäring från Riksbyggen	- 4 700	- 5 000
Städning gemensamma utrymmen	166 605	160 220
Sotning	0	4 913
Bevakningskostnader	8 656	6 488
Övriga utgifter, köpta tjänster	20 509	26 521
Snö- och halkbekämpning	115 337	68 893
Ersättningar till hyresgäster	4 500	0
Förbrukningsmateriel	54 902	42 755
Fordons- och maskinkostnader	0	65
Vatten	339 651	329 066
El	174 732	181 161
Uppvärmning	1 703 044	1 641 815
Sophantering och återvinning	188 936	189 081
Summa driftkostnader	5 027 186	5 653 203



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	11151	11151
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	18	33
Underhåll	23	72
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24	24
Övrigt	0	0
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018)	66	66
Vägavgifter, arrende	1	1
Försäkringspremier	7	6
Fastighetsskötsel	64	68
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	15	14
Sotning	0	0
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	2
Snö- och halkbekämpning	10	6
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	5	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	30	30
El	16	16
Uppvärmning	153	147
Sophantering och återvinning	17	17
Summa driftkostnader	451	507

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

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