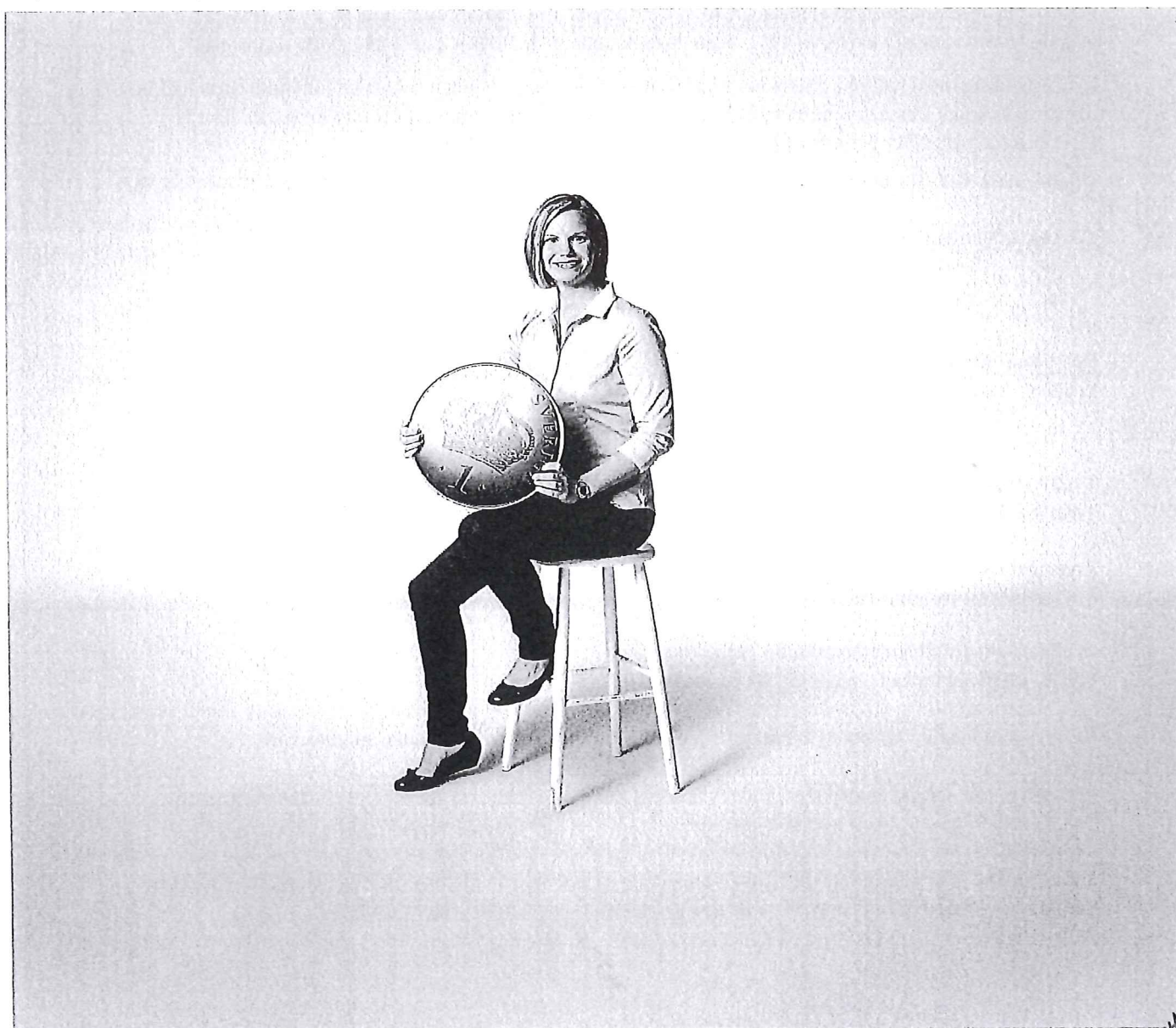


Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSBUS 14
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 757201-7254

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



DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämmoordförande
- d. Anmälan av stämmoordförandens 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 styrelseledamöterna
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGS SHUS 14 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 fastigheterna Guldheden 40:1, 42:1 och 43:1 i Göteborgs kommun med 281 lägenheter och 17 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress är Dr Bex gata 3-15 och Dr Hjorts gata 1, 2-12.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen för Guldheden 40:1 och 42:1 har varit 60-åriga. Dessa är omförhandlade under 2011 på 10 år. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020.

Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
39	144	74	24

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
16	14	108

Total bostadsarea: 15 548 m²

Total lokalarea: 1 408 m²

Årets taxeringsvärde 209 762 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 209 762 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2014-10-23 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
Henrik Rydbeck	Ordförande	Stämman	2016
Joakim Florin	Vice ordförande	Stämman	2016
Monica Erneholm Lundberg	Sekreterare	Stämman	2015
Mårten Koshko	Ledamot	Stämman	2015
Matthias von Grunigen	Ledamot	Stämman	2016
Olof Tedenbrandt	Ledamot	Stämman	2015
John Ödman	Ledamot	Riksbyggen	tom 150521
Katarina Lidström	Ledamot	Riksbyggen	from 150522

Styrelsesuppleanter

Camille Havel	Stämman	2016
Klas Wigert	Stämman	2015
Rikard Björner	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lars Magnusson	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Joel Liljenfeldt	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Charlotte Hansson	Valberedning	Stämman
Svante Lundgren	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 7 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 514 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 324 tkr och planerat underhåll för 724 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokaler	33
Gemensamma utrymmen	34
VA	502
Markytor	154

Planerat underhåll

2015-2016

Alu inklädning av källarfönster	390 000
Uppfräschning av invändiga ytskikt gem utrymmen, putsning mm	400 000
Målning ytterdörrar andra utomhusytor, markarbetet mm	400 000
Iordningsställande av nya föreningslokalen	250 000
Analys och utvärdering avloppsrör	100 000
Tvättstugeutrustning, uppfräschning tvättstugor	100 000
Åtgärder för förhindrande av vatteninträngning i fastigheter vid regn	200 000
Övrigt	100 000
Summa	1 940 000

2016-2017

Uppfräschning av invändiga ytskikt gem utrymmen, putsning mm	500 000
Målning ytterdörrar andra utomhus ytor, markarbetet mm	400 000
Tvättstugeutrustning, uppfräschning tvättstugor	100 000
Takarbete	300 000
Analys, utvärdering alternativa uppvärmningsmetoder av fastigheter	50 000
Övrigt	300 000
Summa	1 650 000

2017-2018

Uppfräschning av invändiga ytskikt gem utrymmen, putsning mm	400 000
Målning ytterdörrar andra utomhus ytor, markarbetet mm	400 000
Tvättstugeutrustning, uppfräschning tvättstugor	100 000
Takarbete	300 000
OVK besiktning	100 000
Övrigt	400 000
Summa	1 700 000

Händelser under verksamhetsåret 2014-07-01--2015-06-30

Byggnationen av nya lägenheterna och ny föreningslokal kom igång i april efter nio månaders bygglovshantering.

Två av lägenheterna färdigställdes under verksamhetsåret.

Under vintern uppdaterades VA systemen till affärshuset. Relining och byte av samtliga rör respektive ny dragning av dagvatten från tak.

Våra övernattningsrum har fräschats upp genom ommålning och byta av samtliga möbler respektive sängutrustning.

Vi har slutit nytt avtal med Riksbyggen avseende förvaltning och fastighetsskötsel. Ekonomi och Teknisk

Förvaltning blir i samma omfattning som tidigare år. Fastighetsskötsel kommer att ske enligt ett sk.

funktionsupplägg dvs vi köper vissa specifika definierade arbetsuppgifter.

En selektiv gallring av träd och buskar påbörjades i slutet av våren och kommer att fortsätta under innevarande år.

Under innevarande år kommer vi att analysera statusen för bostadsfastigheternas horisontella avloppssystem. Det kan bli aktuellt med relining och / eller byte av delar eller hela systemet. Vid stambytet för 10 år sedan så byttes samtliga vertikala rör.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 407 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 42 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	9 531	9 506	9 491	9 025	8 444
Resultat efter finansiella poster	2 093	2 301	1 214	1 390	- 674
Årets resultat	2 093	2 301	1 214	4 447	- 674
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	2 540	2 679	1 173	4 255	- 715
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	80	85	80	88	80
Balansomslutning	71 378	71 388	73 444	64 330	80 741
Soliditet	28%	23%	19%	20%	11%
Likviditet	295%	216%	187%	196%	115%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	514	514	514	480	444
Bränsletillägg, kr/m ²	130	130	130	130	130
Driftkostnader, kr/m ²	333	312	370	374	472
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	290	302	330	350	342
Ränta, kr/m ²	88	100	99	87	70
Underhållsfond, kr/m ²	535	497	422	383	319
Lån, kr/m ²	2 908	3 144	3 320	2 849	2 613

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 261 755
Årets resultat före fondförändring	2 092 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 363 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>723 644</u>
Summa överskott	8 715 102

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	8 715 102

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	9 531 336	9 506 448
Övriga rörelseintäkter	2	2 393 968	2 450 511
Summa rörelseintäkter, m.m.		11 925 304	11 956 959
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 641 697	-5 285 661
Övriga externa kostnader	4	-1 462 167	-1 456 623
Personalkostnader	5	- 181 972	- 171 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 809 889	-1 821 368
Summa rörelsekostnader		-9 095 725	-8 735 598
Rörelseresultat		2 829 579	3 221 361
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	736 598	736 598
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	18 264	46 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 491 739	-1 703 747
Summa finansiella poster		- 736 876	- 920 495
Resultat efter finansiella poster		2 092 702	2 300 865
Skatter			
Årets resultat	18	2 092 702	2 300 865

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	57 761 875	59 545 939
Inventarier, verktyg och installationer	11	103 107	128 932
Summa materiella anläggningstillgångar		57 864 982	59 674 871
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	8 006 500	8 006 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 006 500	8 006 500
Summa anläggningstillgångar		65 871 482	67 681 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	3 460	218
Övriga fordringar	14	1 554 287	160 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	358 950	353 625
Summa kortfristiga fordringar		1 916 697	514 143
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	1 000 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	2 589 955	2 392 651
Summa kassa och bank		2 589 955	2 392 651
Summa omsättningstillgångar		5 506 652	3 706 794
SUMMA TILLGÅNGAR		71 378 134	71 388 165

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 423 415	673 415
Fond för yttre underhåll		9 074 363	8 435 007
Summa bundet eget kapital		11 497 778	9 108 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 622 399	4 960 890
Årets resultat		2 092 702	2 300 865
Summa fritt eget kapital		8 715 102	7 261 755
Summa eget kapital		20 212 879	16 370 177
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	49 300 000	53 300 000
Summa långfristiga skulder		49 300 000	53 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		489 617	297 177
Övriga skulder	20	114 904	292 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 260 734	1 128 227
Summa kortfristiga skulder		1 865 255	1 717 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 378 134	71 388 165
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		56 300 000	56 300 000
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	110	2063
Standardförbättringar	Linjär	10-70	
Markanläggningar	Linjär	10-70	
Inventarier	Linjär	5-15	

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	7 985 372	7 985 372
Hyror, lokaler	1 134 337	1 113 557
Hyror, garage	113 981	110 631
Hyror, p-platser	297 645	296 888
	<u>9 531 336</u>	<u>9 506 448</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	2 025 083	2 025 083
Bränsleavgifter, övrigt	70 948	70 948
Elavgifter	9 120	17 864
Kabel-tv-avgifter	127 869	127 869
IT-avgifter	138 252	138 252
Övriga ersättningar	20 955	14 534
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 239	- 236
Inkassointäkter	1 980	1 600
Försäkringsersättningar	—	54 596
	<u>2 393 968</u>	<u>2 450 511</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	324 387	295 658
Självrisk	–	31 100
Underhåll	723 644	170 905
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	443 174	435 946
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	865 992	865 992
Vägavgifter, arrende	104 452	104 452
Försäkringspremier	111 975	107 659
Kabel- och digital-TV	124 748	124 752
Trädgårdsskötsel	–	22 500
Återbäring från Riksbyggen	- 19 400	- 17 700
Städning gemensamma utrymmen	149 343	320 802
Sotning	18 168	12 580
Obligatoriska besiktningar (OVK)	28 666	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	49 479	24 257
Snö- och halkbekämpning	9 644	12 724
Ersättningar till hyresgäster	–	8 000
Förbrukningsmateriel	8 487	54 493
Fordons- och maskinkostnader	24 443	90 995
Vatten	275 751	317 406
El	274 970	286 981
Uppvärmning	1 915 651	1 808 531
Sophantering och återvinning	208 124	207 629
	<u>5 641 697</u>	<u>5 285 661</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 164 944	1 229 685
IT-kostnader	134 742	114 234
Juridiska kostnader	4 575	3 125
Styrelsearvode	16 348	–
Arvode, yrkesrevisorer	22 216	21 908
Möteskostnader	20 232	21 622
Kontorsmateriel	9 079	8 724
Telefon och porto	733	6 188
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4	25
Tidskrifter och facklitteratur	454	189
Medlems- och föreningsavgifter	16 680	20 792
Konsultarvoden	981	28 665
Bankkostnader	320	567
Advokat och rättegångskostnader	69 060	–
Övriga externa kostnader	1 800	900
	<u>1 462 167</u>	<u>1 456 623</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	124 559	119 201
Arvode till valberedningen	5 280	5 080
Övriga ersättningar	10 815	4 781
Föreningsvald revisor	5 710	5 500
Summa	<u>146 364</u>	<u>134 562</u>
Sociala kostnader	<u>35 608</u>	<u>37 385</u>
	<u>181 972</u>	<u>171 947</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	53 906	53 906
Utrangering	–	11 479
Byggnadsinventarier	1 730 158	1 730 158
Installationer & maskiner	25 825	25 825
	<u>1 809 889</u>	<u>1 821 368</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	736 598	736 598
	<u>736 598</u>	<u>736 598</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	409	1 122
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	16 377	45 029
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	199	25
Övriga ränteintäkter	1 279	478
	<u>18 264</u>	<u>46 654</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 491 739	1 703 505
Övriga räntekostnader	–	242
	<u>1 491 739</u>	<u>1 703 747</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 715 158	10 726 637
Standardförbättringar	86 693 723	66 649 816
	<u>97 408 881</u>	<u>77 376 453</u>
Årets anskaffningar		
Utrangering	—	- 11 479
Standardförbättringar	—	20 043 907
	<u>—</u>	<u>20 032 428</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>97 408 881</u>	<u>97 408 881</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 085 197	-8 031 291
Standardförbättringar	-29 777 745	-28 047 587
	<u>-37 862 942</u>	<u>-36 078 878</u>
Utrangering	—	11 479
Årets avskrivning byggnader	- 53 906	- 53 906
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 730 158	-1 741 637
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-39 647 006</u>	<u>-37 862 942</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>57 761 875</u>	<u>59 545 939</u>
Varav		
Byggnader	2 576 055	2 641 440
Standardförbättringar	55 185 820	56 904 499
Taxeringsvärden		
bostäder	200 000 000	200 000 000
lokaler	9 762 000	9 762 000
Totalt taxeringsvärde	<u>209 762 000</u>	<u>209 762 000</u>
varav byggnader	122 400 000	122 400 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 303 355	1 303 355
Installationer	220 914	220 914
Summa anskaffningsvärden	1 524 269	1 524 269
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 303 355	-1 295 877
Installationer	- 91 982	- 73 635
	-1 395 337	-1 369 512
Årets avskrivningar		
Installationer & maskiner/inv.	- 25 825	- 25 825
	- 25 825	- 25 825
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 421 162	-1 395 337
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 107	128 932

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

16 013 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	8 006 500	8 006 500
	8 006 500	8 006 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	3 460	218
	3 460	218

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	91 074	98 302
Skattekonto	63 213	61 998
Andra kortfristiga fordringar (SBT Entreprenad AB)	1 400 000	–
	1 554 287	160 300

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	325	838
Förutbetalda försäkringspremier	68 977	62 706
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 187	31 187
Övriga förutbetalda kostnader	15 850	16 283
Förutbetald tomträttsavgäld	242 611	242 611
	358 950	353 625

A

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 000 000	800 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	1 000 000	0,45	2015-07-05	1 000 000	800 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	3 500	3 500
Bankmedel	4 834	4 956
Förvaltningskonto i Swedbank	2 581 622	2 384 195
	2 589 955	2 392 651

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	198 363	475 052	8 435 007	4 960 890	2 300 865
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 300 865	-2 300 865
Reservering underhållsfond			1 363 000	-1 363 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 723 644	723 644	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 745 285	4 715			
Årets resultat					2 092 702
Vid årets slut	1 943 648	479 767	9 074 363	6 622 399	2 092 702

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 092 702 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 1 453 346 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 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	49 300 000	53 300 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	49 300 000	53 300 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,51%	2016-04-18	40 100 000			40 100 000
NORDEA HYPOTEK AB			4 000 000		4 000 000	
NORDEA HYPOTEK AB	2,85%	2016-02-17	4 200 000			4 200 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,85%	2016-02-17	5 000 000			5 000 000
			53 300 000		4 000 000	49 300 000

Lånet ovan på 40,1 Mkr är kopplat till 3-mån stiborränta. Föreningen har 3 swappar:

Swap	Ränta	Marginal	Tot Ränta	Belopp	
NORDEA	3,50%	0,64%	4,14%	10 000 000	2020-01-03
NORDEA	2,36%	0,64%	3,00%	5 000 000	2017-04-04
NORDEA	2,69%	0,64%	3,33%	10 000 000	2019-03-02

Not 20 Övriga skulder

Depositionsavgifter	40 932	40 932
Skuld för moms	44 047	42 516
Avräkning lån	29 925	209 136
	114 904	292 584

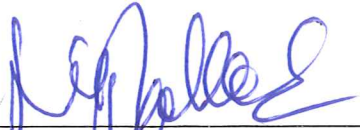
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	79 232	30 361
Upplupna elkostnader	19 829	15 186
Upplupna vattenavgifter	26 560	28 119
Upplupna värmekostnader	55 362	53 181
Upplupna kostnader för renhållning	36 002	35 180
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 650	13 470
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 020 099	952 730
	1 260 734	1 128 227

2015-06-30

2014-06-30

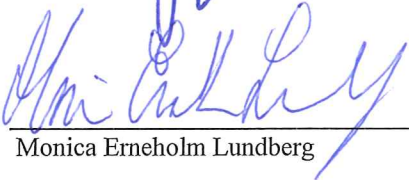
Göteborg 2015-09-21



Henrik Rydbeck



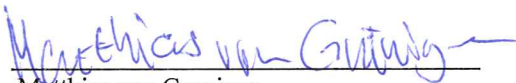
Joakim Florin



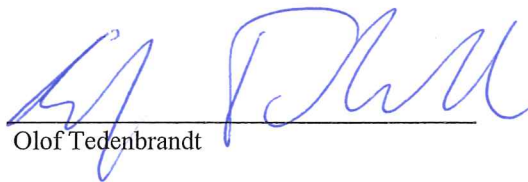
Monica Erneholm Lundberg



Mårten Koshko



Matthias von Grunigen



Olof Tedenbrandt

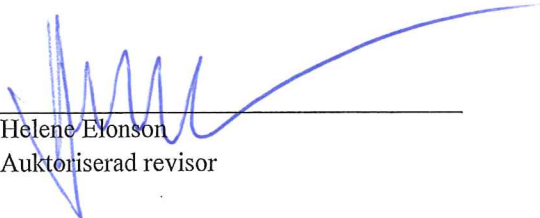


Katarina Lidström

Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 OKTOBER 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Elonson

Auktoriserad revisor



Lars Magnusson

Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14, org. nr 757201-7254

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 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 14 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 -08

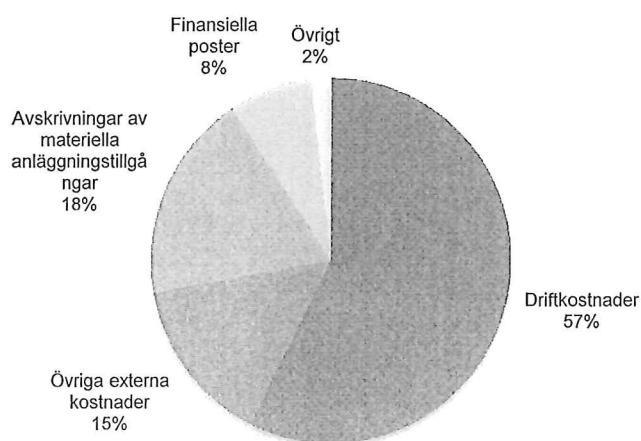
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Elomson
Auktoriserad revisor

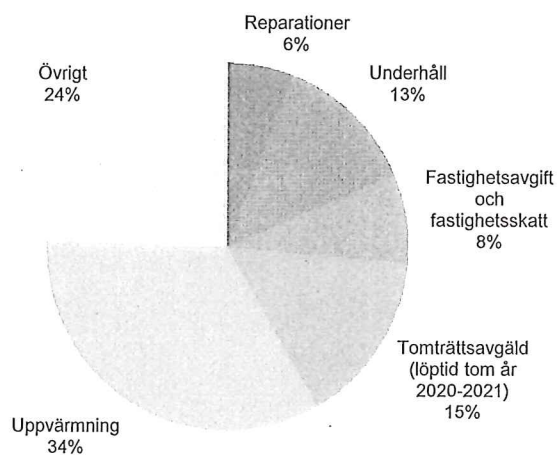
Lars Magnusson
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	5 641 697	5 285 661
Övriga externa kostnader	1 462 167	1 456 623
Personalkostnader	181 972	171 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 809 889	1 821 368
Övriga rörelsekostnader	0	0
Finansiella poster	736 876	920 495
Summa kostnader	9 832 601	9 656 094



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	324 387	295 658
Självrisk	0	31 100
Underhåll	723 644	170 905
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	443 174	435 946
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	865 992	865 992
Vägavgifter, arrende	104 452	104 452
Försäkringspremier	111 975	107 659
Kabel- och digital-TV	124 748	124 752
Trädgårdsskötsel	0	22 500
Återbäring från Riksbyggen	- 19 400	- 17 700
Städning gemensamma utrymmen	149 343	320 802
Sotning	18 168	12 580
Obligatoriska besiktningar (OVK)	28 666	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	49 479	24 257
Snö- och halkbekämpning	9 644	12 724
Ersättningar till hyresgäster	0	8 000
Förbrukningsmateriel	8 487	54 493
Fordons- och maskinkostnader	24 443	90 995
Vatten	275 751	317 406
El	274 970	286 981
Uppvärmning	1 915 651	1 808 531
Sophantering och återvinning	208 124	207 629
Summa driftkostnader	5 641 697	5 285 661



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	15548	15548
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	21	19
Självrisk	0	2
Underhåll	47	11
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29	28
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	56	56
Vägavgifter, arrende	7	7
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	8	8
Trädgårdsskötsel	0	1
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	10	21
Sotning	1	1
Obligatoriska besiktningar (OVK)	2	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	2
Snö- och halkbekämpning	1	1
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Förbrukningsmateriel	1	4
Fordons- och maskinkostnader	2	6
Vatten	18	20
El	18	18
Uppvärmning	123	116
Sophantering och återvinning	13	13
Summa driftkostnader	363	340

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 stadageenliga 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.