

Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 14
1/7 2015 - 30/6 2016
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 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 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
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 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. Arrendavtal 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 267 683 000 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 2015-10-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämmen</i>
Henrik Rydbeck	Ordförande	Stämman	2016
Joakim Florin	Vice ordförande	Stämman	2016
Monica Erneholm Lundberg	Sekreterare	Stämman	2017
Mårten Koshko	Ledamot	Stämman	2017
Klas Wigert	Ledamot	Stämman	2017
Matthias Von Grünigen	Ledamot	Stämman	2016
Charlotta Brolin	Ledamot	Riksbyggen	t.o.m 160215
John Ödman	Ledamot	Riksbyggen	fr.o.m 160216
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anton Karlsson		Stämman	2017
Camille Havel		Stämman	2016
Rikard Björner		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lars Magnusson	Revisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Christina Larsson	Valberedning	Stämman
Marika Sandahl	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 2016 uppgick i genomsnitt till 514 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 416 tkr och planerat underhåll för 1 700 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>
Gemensamma utrymmen	350
Installationer	148
Huskropp utvändigt	967
Markytor	236

Planerat underhåll

2016-2017

Relining av avloppsstammar under husen
Lagning och målning av puts på husen
Renovering av affärshuset
Översyn av ventilationssystem med OVK besiktning
Löpande byte av tvättstugeutrustning
Underhåll av asfaltsytor

2017-2018

Renovering av trapphus
Uppfräschning av invändiga ytskikt i gemensamma utrymmen.

2018-2019

Översyn av tegelfasader
Utbyte av allmänbelysning
Uppfräschning tvättstugor

Händelser under verksamhetsåret 2015-07-01--2016-06-30

Föregående års ombyggnadsprojekt, omvandling av lokalyta till bostadsrätter, avslutades genom att den tredje lägenheten respektive föreningslokalen blev färdigställda.

Samtliga källarfönster har renoverats genom att karmar och ytterbågar, som försetts med ett tredje glas, har klätts in med aluminium.

Målning har påbörjats av samtliga ytterdörrar, träpaneler, järnräcken och ventilations rör. Ett av burspråken på Hjort 1 visade sig ha omfattande rötskador varför fasaden har byts ut. Arbetet kommer att avslutas i augusti.

Filmning och analys av horisontella stammar i källarplanet har genomförts. Baserat på denna studie har vi gått vidare med att ta in offerter från entreprenörer. Beslut om genomförande kommer att tas under hösten 2016.

Under året upphandlades ett nytt energistyrningssystem från företaget eGain, som förväntas ge ett förbättrat inomhusklimat och eventuellt minskade värmekostnader. Vi håller på att installera givare i ett 70 tal referenslägenheter. Systemet skall vara i drift i början på oktober 2016.

Nya trädgårdsmöbler har inköpts till samtliga gårdar.

Ett 10-tal träd och buskar kommer att tas ner då de är rötskadade och/eller står på ett sådant sätt att fasader eller gångvägar skadas. Arbetet fortgår under sommar/höst för att anpassa till träd och växternas blomning.

Riksbyggen meddelade i maj att man inte ville fortsätta att utföra föreningens fastighetsskötsel för kommande år.

Efter utvärdering av offerter och kontakt med ett antal intressenter så beslutades att PLL som har mångårig erfarenhet i branschen skall utföra dessa tjänster. Innevarande kontrakt löper till 2017-06-30. Vidare kommer gräsklippning och trädgårdsskötsel att utföras av GH Mark och Trädgård.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 425 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (fig. år 42).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	11 772	11 636	11 620	11 605	11 139
Resultat efter finansiella poster	- 1 144	2 093	2 301	1 214	1 390
Årets resultat	- 1 144	2 093	2 301	1 214	4 447
Resultat exklusive avskrivningar	655	3 903	4 111	2 523	5 755
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 922	2 540	2 679	1 173	4 255
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	93	80	85	80	88
Balansomslutning	73 248	71 378	71 388	73 444	64 330
Soliditet	26%	28%	23%	19%	20%
Likviditet	354%	295%	216%	187%	196%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	514	514	514	514	480
Bränsletillägg, kr/m ²	130	130	130	130	130
Driftkostnader, kr/m ²	415	333	312	370	374
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	315	290	302	330	350
Ränta, kr/m ²	212	88	100	99	87
Underhållsfond, kr/m ²	528	535	497	422	383
Lån, kr/m ²	2 907	2 908	3 144	3 320	2 849

*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 årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 715 102
Årets resultat före fondförändring	-1 143 845
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 577 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 699 842
Summa överskott	7 694 098

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	7 694 098

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

X

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 771 984	11 636 487
Övriga rörelseintäkter	2	281 838	288 817
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>12 053 822</u>	<u>11 925 304</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-7 042 395	-5 641 697
Övriga externa kostnader	4	-1 258 673	-1 462 167
Personalkostnader	5	- 280 108	- 181 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 798 791	-1 809 889
Summa rörelsekostnader		<u>-10 379 968</u>	<u>-9 095 725</u>
Rörelseresultat		1 673 855	2 829 579
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	762 174	736 598
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 796	18 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 593 670	-1 491 739
Summa finansiella poster		<u>-2 817 700</u>	<u>- 736 876</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 143 845	2 092 702
Årets resultat	18	<u>-1 143 845</u>	<u>2 092 702</u>

HA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	55 977 811	57 761 875
Inventarier, verktyg och installationer	11	88 380	103 107
Summa materiella anläggningstillgångar		56 066 191	57 864 982
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	8 284 500	8 006 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 284 500	8 006 500
Summa anläggningstillgångar		64 350 691	65 871 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	—	3 460
Övriga fordringar	14	145 446	1 554 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 141 876	358 950
Summa kortfristiga fordringar		1 287 322	1 916 697
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	—	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	7 610 029	2 589 955
Summa kassa och bank		7 610 029	2 589 955
Summa omsättningstillgångar		8 897 351	5 506 652
SUMMA TILLGÅNGAR		73 248 042	71 378 134

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 423 415	2 423 415
Underhållsfond		8 951 521	9 074 363
Summa bundet eget kapital		11 374 936	11 497 778
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 837 944	6 622 399
Årets resultat		-1 143 845	2 092 702
Summa fritt eget kapital		7 694 098	8 715 102
Summa eget kapital		19 069 034	20 212 879
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	19	2 428 225	—
Övriga skulder till kreditinstitut	20	49 239 500	49 300 000
Summa långfristiga skulder		51 667 725	49 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	50 000	—
Leverantörsskulder	21	317 494	489 617
Övriga skulder	22	170 645	114 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 973 145	1 260 734
Summa kortfristiga skulder		2 511 284	1 865 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 248 042	71 378 134
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 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 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	

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 066 771	7 985 372
Hyrer, lokaler	1 152 277	1 134 337
Hyrer, garage	116 031	113 981
Hyrer, p-platser	303 888	297 645
Bränsleavgifter, bostäder	2 045 329	2 025 083
Bränsleavgifter, övrigt	70 948	70 948
Elavgifter	16 740	9 120
	11 771 984	11 636 487

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	129 282	127 869
IT-avgifter	139 690	138 252
Övriga ersättningar	7 150	20 655
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 252	- 239
Inkassointäkter	5 040	1 980
Övriga rörelseintäkter	—	300
Försäkringsersättningar	928	—
	281 838	288 817

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	415 853	324 387
Underhåll	1 699 842	723 644
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	453 138	443 174
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	865 992	865 992
Vägavgifter, arrende	104 452	104 452
Försäkringspremier	131 056	111 975
Kabel- och digital-TV	124 790	124 748
Återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 19 400
Städning gemensamma utrymmen	167 369	149 343
Sotning	47 276	18 168
Obligatoriska besiktningar	—	28 666
Övriga utgifter, köpta tjänster	48 841	49 479
Snö- och halkbekämpning	115 915	9 644
Förbrukningsmateriel	29 004	8 487
Fordons- och maskinkostnader	6 826	24 443
Vatten	410 176	275 751
El	263 061	274 970
Uppvärmning	1 932 438	1 915 651
Sophantering och återvinning	244 667	208 124
	<u>7 042 395</u>	<u>5 641 697</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 015 832	1 164 944
IT-kostnader	131 109	134 742
Juridiska kostnader	5 025	4 575
Styrelsearvode	17 035	16 348
Arvode, yrkesrevisor	32 301	22 216
Möteskostnader	26 791	20 232
Kontorsmateriel	11 294	9 079
Telefon och porto	891	733
Konstaterade förluster hyror/avgifter	22	4
Tidskrifter och facklitteratur	454	454
Medlems- och föreningsavgifter	16 680	16 680
Konsultarvoden	—	981
Bankkostnader	340	320
Advokat och rättegångskostnader	—	69 060
Övriga externa kostnader	900	1 800
	<u>1 258 673</u>	<u>1 462 167</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	131 283	124 559
Arvode till valberedningen	3 840	5 280
Övriga ersättningar	85 902	10 815
Föreningsvald revisor	5 820	5 710
Summa	<u>226 845</u>	<u>146 364</u>
Sociala kostnader	53 263	35 608
	<u>280 108</u>	<u>181 972</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	53 906	53 906
Byggnadsinventarier	1 730 158	1 730 158
Installationer	14 727	25 825
	<u>1 798 791</u>	<u>1 809 889</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	762 174	736 598
	<u>762 174</u>	<u>736 598</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	409
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	11 630	16 377
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 044	199
Övriga ränteintäkter	1 123	1 279
	<u>13 796</u>	<u>18 264</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 165 445	1 491 739
Övriga finansiella kostnader (Negativt marknadsvärde ränteswap)*	2 428 225	–
	<u>3 593 670</u>	<u>1 491 739</u>

*Bostadsrättsföreningen innehar ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkats negativt avseende realiserad förlust vid marknadsvärdering av ränteswap om 2,4 Mkr. Den realiserade förlusten om 2,4 Mkr avser marknadsvärdet på ränteswapen om den skulle ha avyttrats per 2016-06-30. Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock under 2016 kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle.

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 715 158	10 715 158
Standardförbättringar	86 693 723	86 693 723
Summa anskaffningsvärden	<u>97 408 881</u>	<u>97 408 881</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 139 103	-8 085 197
Standardförbättringar	-31 507 903	-29 777 745
	<u>-39 647 006</u>	<u>-37 862 942</u>
Årets avskrivning byggnader	- 53 906	- 53 906
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 730 158	-1 730 158
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-41 431 070</u>	<u>-39 647 006</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>55 977 811</u>	<u>57 761 875</u>
Varav		
Byggnader	2 522 149	2 576 055
Standardförbättringar	53 455 662	55 185 820

18

	2016-06-30	2015-06-30
Taxeringsvärden		
bostäder	258 000 000	200 000 000
lokaler	9 683 000	9 762 000
Totalt taxeringsvärde	267 683 000	209 762 000
<i>varav byggnader</i>	140 600 000	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
	1 524 269	1 524 269
Summa anskaffningsvärden	1 524 269	1 524 269
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 303 355	-1 303 355
Installationer	- 117 807	- 91 982
	-1 421 162	-1 395 337
Årets avskrivningar		
Installationer	- 14 727	- 25 825
	- 14 727	- 25 825
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 435 889	-1 421 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 380	103 107

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

16 569 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	8 284 500	8 006 500
	8 284 500	8 006 500

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	3 460
	–	3 460

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	81 110	91 074
Skattekonto	64 336	63 213
Andra kortfristiga fordringar (SBT Entreprenad AB)	–	1 400 000
	145 446	1 554 287

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter/utdelning	764 989	325
Förutbetalda försäkringspremier	62 079	68 977
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 208	31 187
Övriga förutbetalda kostnader	40 989	15 850
Förutbetald tomträttsavgäld	242 611	242 611
	1 141 876	358 950

2016-06-30 2015-06-30

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	1 000 000
	—	1 000 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	10 000	3 500
Bankmedel	1 488	4 834
Placering SBAB	5 504 048	—
Förvaltningskonto i Swedbank	2 094 493	2 581 622
	7 610 029	2 589 955

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 943 648	479 767	9 074 363	6 622 399	2 092 702
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut			—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 092 702	-2 092 702
Reservering underhållsfond			1 577 000	-1 577 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 699 842	1 699 842	
Årets resultat					-1 143 845
Vid årets slut	1 943 648	479 767	8 951 521	8 837 944	-1 143 845

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 143 845 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 -1 021 004 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

Negativt marknadsvärde ränteswap*	2 428 225	—
	2 428 225	—

* Se not 9

2016-06-30 2015-06-30

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	49 289 500	49 300 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 50 000	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	49 239 500	49 300 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,15%		4 200 000		10 500	4 189 500
NORDEA HYPOTEK AB	0,23%		5 000 000			5 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,31%		40 100 000			40 100 000
			49 300 000		10 500	49 289 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

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 21 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	317 494	489 617
	317 494	489 617

Not 22 Övriga skulder

Depositionsavgifter	40 932	40 932
Skuld för moms	48 759	44 047
Skuld sociala avgifter och skatter	66 251	—
Avräkning lån	14 703	29 925
	170 645	114 904

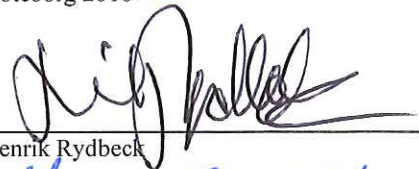
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

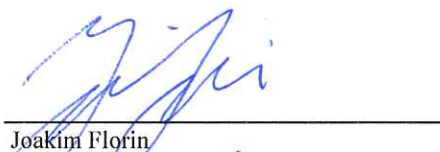
Upplupna räntekostnader	53 369	79 232
Upplupna elkostnader	18 373	19 829
Upplupna vattenavgifter	159 336	26 560
Upplupna värmekostnader	56 406	55 362
Upplupna kostnader för renhållning	38 857	36 002
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 035	23 650
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	560 358	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 069 410	1 020 099
	1 973 145	1 260 734

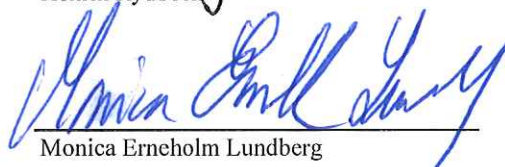
2016-06-30

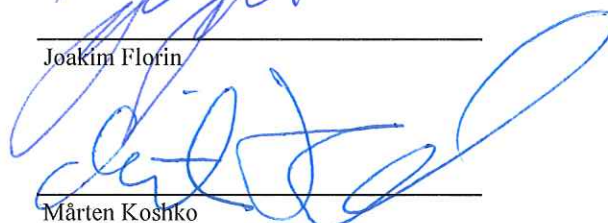
2015-06-30

Göteborg 2016-10-07


Henrik Rydbeck


Joakim Florin


Monica Erneholm Lundberg


Mårten Koshko

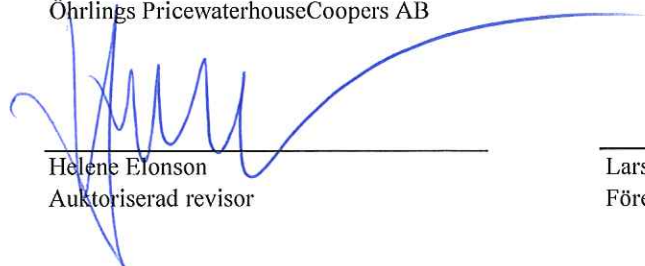

Klas Wigert

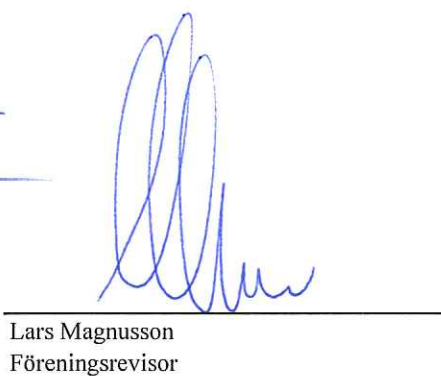

Matthias Von Grünigen


John Ödman
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-07

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 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.

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 hon 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 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 14 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.

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 2016-10-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

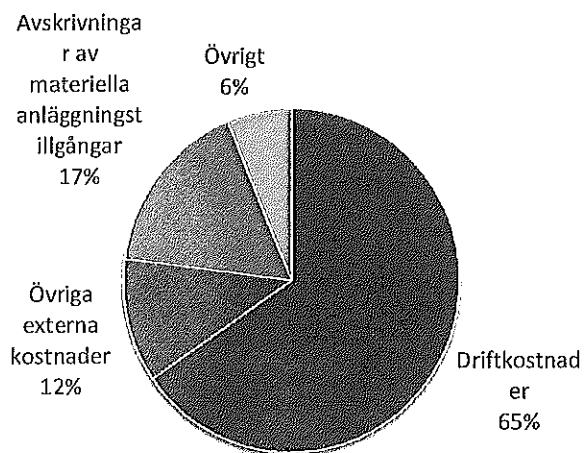
Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Lars Magnusson
Föreningsrevisor

Nyckeltal

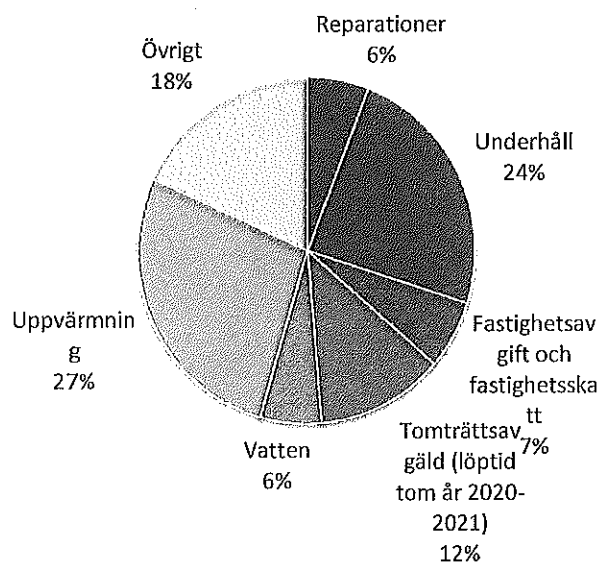
Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	7 042 395	5 641 697
Övriga externa kostnader	1 258 673	1 462 167
Personalkostnader	280 108	181 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 798 791	1 809 889
Finansiella poster	2 817 700	736 876
Summa kostnader	13 197 668	9 832 601



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	415 853	324 387
Underhåll	1 699 842	723 644
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	453 138	443 174
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	865 992	865 992
Vägavgifter, arrende	104 452	104 452
Försäkringspremier	131 056	111 975
Kabel- och digital-TV	124 790	124 748
Återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 19 400
Städning gemensamma utrymmen	167 369	149 343
Sotning	47 276	18 168
Obligatoriska besiktningar	0	28 666
Övriga utgifter, köpta tjänster	48 841	49 479
Snö- och halkbekämpning	115 915	9 644
Förbrukningsmateriel	29 004	8 487
Fordons- och maskinkostnader	6 826	24 443
Vatten	410 176	275 751
El	263 061	274 970
Uppvärmning	1 932 438	1 915 651
Sophantering och återvinning	244 667	208 124
Summa driftkostnader	7 042 395	5 641 697



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	15548	15548
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	27	21
Underhåll	109	47
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29	29
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2020-2021)	56	56
Vägavgifter, arrende	7	7
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	8	8
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	11	10
Sotning	3	1
Obligatoriska besiktningar	0	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	3
Snö- och halkbekämpning	7	1
Förbrukningsmateriel	2	1
Fordons- och maskinkostnader	0	2
Vatten	26	18
El	17	18
Uppvärmning	124	123
Sophantering och återvinning	16	13
Summa driftkostnader	453	363

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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