
Årsredovisning

**RB BRF
GÖTEBORGSHUS 40
1/7 2016 - 30/6 2017
Org nr 763500-1428**

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en 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 och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 40 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen äger fastigheten Kärra 43:8 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 95 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastighetens adress är Prilyckegatan 125-145 i Hisings Kärra.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-11-30 med en årlig avgäld på 219 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	24	41	22

Total bostadsarea: 6 881 m²

Årets taxeringsvärde 69 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 69 600 000 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. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2016-11-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Lennart Karlberg	Ordförande	Stämman	2018
Tommy Kroll	Vice ordförande	Stämman	2017
Britt Ebbelid	Sekreterare	Stämman	2017
Göran Behmer	Ledamot	Stämman	2018
Josefina Canderfalk	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Nadja Hummel-Gradén		Stämman	2018
Johan Damberg		Stämman	2017
Amila Busuladzic		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Peter Andersson	Föreningsrevisor	Stämman
PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

PwC har som huvudansvarig revisor anmält auktoriserad revisor Gunilla Lönbratt

Revisorssuppleanter

Johan Jingåker	Stämman
----------------	---------

Valberedning

Therese Larsson	Valberedning	Stämman
Göte Lifvenborg	Valberedning	Stämman
Emanuel Franco	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 735 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 323 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Utförda underhåll

Reparation av lekplats

Planerat underhåll inom 5 år

Byte av trädörrar

Renovering av soprum

Införande av nytt nyckelsystem för tvättstugor och föreningslokaler

Ommålning/byte av tak och plåtdetaljer

Stamrenovering- det är av största vikt att medlemmarna inte genomför några renoveringar i badrum eller toaletter då en stamrenovering bland annat innebär att befintliga badrum och toaletter rivs och renoveras.

Ordförande har ordet

Under budgetåret har inga större underhållsarbeten utförts. Det har varit ett mellanår och vi laddar nu inför den kommande stamrenoveringen.

Under det kommande året planerar vi att utföra ett flertal åtgärder. Vi kommer att ta bort ett antal träd som börjar tappa grenar på grund av ålder, självklart så kommer dessa att ersättas av nya fina träd. En allmän uppfräschning av föreningens planteringar kommer att ske, där vi förnygringsbeskär buskarna vid parkeringsplatserna, en ny belysning i en av björkdungarna, planterar nya buskar och träd.

Trädörrarna i trevåningshuset kommer att ses över och ersättas med nya. Delar av fasad plåten ska också ses över och eventuellt renoveras. Till detta ska vi fortsätta arbeta med att ta fram underlag inför beslutet om en stamrenovering.

På vår hemsida www.goteborgshus40.se kommer vi löpande informera om de olika kommande projekten, glöm inte att registrera er för nyhetsbrevet, så får ni besked när det finns ny information att ta del av, självklart så kommer informationen även sättas upp på anslagstavlor.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014	2012/ 2013
Nettoomsättning	5 802	5 703	5 605	5 552	5 553
Resultat efter finansiella poster	1 731	- 530	- 3 331	- 1 665	573
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	177	166	166	153	146
Balansomslutning	18 193	16 613	17 007	21 205	22 045
Soliditet	39%	32%	35%	43%	49%
Likviditet	382%	226%	269%	357%	705%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	735	720	706	699	699
Underhållsfond, kr/m ²	177	-	164	736	1 067
Lån, kr/m ²	1 435	1 448	1 458	1 471	1 482

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	799 941	-	5 089 554	- 529 757
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 529 757	529 757
Reservering underhållsfond		1 215 000	-1 215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-	
Årets resultat				1 731 337
Vid årets slut	799 940	1 215 000	3 344 797	1 731 337

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 559 797
Årets resultat före fondförändring	1 731 337
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	5 076 134

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	5 076 134

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 802 403	5 702 600
Övriga rörelseintäkter	3	100 602	1 050
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>5 903 005</u>	<u>5 703 650</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 772 714	-4 939 088
Övriga externa kostnader	5	- 809 334	- 680 538
Personalkostnader	6	- 137 528	- 131 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 382 670	- 386 602
Summa rörelsekostnader		<u>-4 102 246</u>	<u>-6 137 555</u>
Rörelseresultat		1 800 758	- 433 906
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 110	4 370
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 849	5 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 95 381	- 105 987
Summa finansiella poster		<u>- 69 422</u>	<u>- 95 851</u>
Resultat efter finansiella poster		1 731 337	- 529 757
Årets resultat		<u>1 731 337</u>	<u>- 529 757</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	13 021 161	13 403 831
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>13 021 161</u>	<u>13 403 831</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>142 500</u>	<u>142 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 163 661</u>	<u>13 546 331</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	83 323	—
Övriga fordringar	14	208 046	117 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54 727	53 838
Summa kortfristiga fordringar		<u>346 096</u>	<u>171 507</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	4 683 049	2 896 233
Summa kassa och bank		<u>4 683 049</u>	<u>2 896 233</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 029 146</u>	<u>3 067 740</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 192 806</u>	<u>16 614 071</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		799 941	799 941
Underhållsfond		1 215 000	–
Summa bundet eget kapital		2 014 941	799 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 344 797	5 089 554
Årets resultat		1 731 337	- 529 757
Summa fritt eget kapital		5 076 134	4 559 797
Summa eget kapital		7 091 075	5 359 738
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	9 784 297	9 895 737
Summa långfristiga skulder		9 784 297	9 895 737
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	89 152	66 864
Leverantörsskulder		107 724	326 039
Övriga skulder		388 168	340 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	732 391	624 994
Summa kortfristiga skulder		1 317 435	1 358 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 192 806	16 614 071



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	85	2062
Standardförbättringar	Linjär	20-30	
Markanläggningar	Linjär	10-20	
Inventarier	Linjär	3-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-06-30 2016-06-30

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 055 239	4 956 110
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 44 650	- 44 650
Hyror, lokaler	6 600	7 200
Hyror, garage	51 360	51 360
Hyror, p-platser	61 520	61 440
Hyror, övriga	1 200	1 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 800	- 2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 760	- 6 323
Bränsleavgifter, bostäder	678 430	678 398
Elavgifter	264	264
	<u>5 802 403</u>	<u>5 702 600</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 256	- 26
Inkassointäkter	360	360
Övriga rörelseintäkter	17 255	716
Ersättning bostadsrättsinnehavare	83 243	-
	<u>100 602</u>	<u>1 050</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	323 170	216 187
Underhåll	-	2 308 999
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	124 925	120 460
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	219 000	216 560
Försäkringspremier	53 620	50 300
Kabel- och digital-TV	72 864	73 911
Fastighetsskötsel	1 700	6 627
Återbäring från Riksbyggen	- 11 800	- 11 900
Obligatoriska besiktningar	56 836	53 923
Bevakningskostnader	23 770	9 688

A

	2017-06-30	2016-06-30
Övriga utgifter, köpta tjänster	14 619	21 875
Snö- och halkbekämpning	61 581	103 595
Förbrukningsmateriel	10 750	14 284
Vatten*	378 175	229 873
El	483 602	503 897
Uppvärmning	821 827	881 742
Sophantering och återvinning	138 076	139 068
	<u>2 772 714</u>	<u>4 939 088</u>

* Bytt till ny mätare. Då avläsning ej skett sedan 2013 har förbrukning efterdebiterats

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	8 121	10 638
Förvaltningsarvode	595 079	574 305
IT-kostnader	9 234	4 229
Juridiska kostnader	450	450
Advokat och rättegångskostnader	127 750	–
Styrelsearvode	11 603	14 150
Arvode, yrkesrevisor	17 218	16 522
Representation	–	2 100
Kontorsmateriel	6 446	6 410
Telefon och porto	6 264	8 761
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Serviceavgifter	1 252	1 252
Konsultarvoden	18 402	35 621
Bankkostnader	915	400
Övriga externa kostnader	900	–
	<u>809 334</u>	<u>680 538</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	87 037	86 630
Arvode till valberedningen	4 620	4 510
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 569	2 760
Utbildning	1 750	1 750
Föreningsvald revisor	5 090	4 960
Summa	<u>105 066</u>	<u>100 610</u>
Sociala kostnader	<u>32 462</u>	<u>30 717</u>
	137 528	131 327

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	250 374	250 374
Standardförbättringar	117 296	117 294
Markanläggningar	15 000	15 000
Inventarier och verktyg	–	3 934
	<u>382 670</u>	<u>386 602</u>



2017-06-30 2016-06-30

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 363	4 936
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	59
Övriga ränteintäkter	460	771
	<u>12 849</u>	<u>5 766</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	94 914	104 249
Övriga finansiella kostnader	467	1 738
	<u>95 381</u>	<u>105 987</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 254 418	16 254 418
Byggnadsinventarier	108 778	108 778
Standardförbättringar	5 029 392	5 029 392
Markanläggning	547 350	547 350
Summa anskaffningsvärden	<u>21 939 938</u>	<u>21 939 938</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 737 194	-4 486 820
Byggnadsinventarier	- 108 778	- 108 778
Standardförbättringar	-3 157 785	-3 040 490
Markanläggningar	- 532 350	- 517 350
	<u>-8 536 107</u>	<u>-8 153 438</u>

Årets avskrivning byggnader	- 250 374	- 250 374
Årets avskrivning standardförbättringar	- 117 296	- 117 294
Årets avskrivning markanläggningar	- 15 000	- 15 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 918 777</u>	<u>-8 536 107</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 13 021 161 13 403 831

Varav		
Byggnader	11 266 850	11 517 224
Standardförbättringar	1 754 311	1 871 607
Markanläggningar	—	15 000

Taxeringsvärden		
bostäder	<u>69 600 000</u>	<u>69 600 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>69 600 000</u>	<u>69 600 000</u>
varav byggnader	49 000 000	49 000 000

2017-06-30 2016-06-30

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	134 339	134 339
Summa anskaffningsvärden	<u>134 339</u>	<u>134 339</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 134 339	- 130 406
	<u>- 134 339</u>	<u>- 130 406</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-	- 3 934
	<u>-</u>	<u>- 3 934</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 134 339</u>	<u>- 134 340</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

190 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	95 000	95 000
95 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	47 500	47 500
	<u>142 500</u>	<u>142 500</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	80	-
Kundfordringar	83 243	-
	<u>83 323</u>	<u>-</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	141 268	64 461
Skattekonto	53 668	53 208
Fordran andelsutdelning	13 110	-
	<u>208 046</u>	<u>117 669</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 963	4 370
Förutbetalda försäkringspremier	27 856	25 764
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 783	17 783
Övriga förutbetalda kostnader	3 125	5 921
	<u>54 727</u>	<u>53 838</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	973	2 000
Bankmedel SBAB	3 006 400	2 000 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 675 677	894 233
	<u>4 683 049</u>	<u>2 896 233</u>



2017-06-30 2016-06-30

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 873 449	9 962 601
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 89 152	- 66 864
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 784 297	9 895 737

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,49%	2018-06-26	3 632 519		19 960	3 612 559
NORDEA HYPOTEK AB	0,87%	2018-05-16	3 523 332		36 992	3 486 340
NORDEA HYPOTEK AB	1,72%	2021-06-16	2 806 750		32 200	2 774 550
			9 962 601		89 152	9 873 449

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 89 152 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 000	4 105
Upplupna elkostnader	33 197	32 578
Upplupna vattenavgifter	45 786	19 279
Upplupna värmekostnader	24 308	27 843
Upplupna kostnader för renhållning	36 033	33 956
Upplupna revisionsarvoden	16 618	16 018
Upplupna styrelsearvoden	11 603	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 502	18 553
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	462 344	472 662
	732 391	624 994

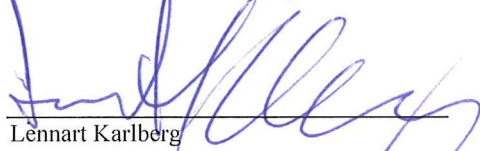
Not 19 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 715 000	16 715 000
Summa ställda säkerheter	16 715 000	16 715 000

2017-06-30

2016-06-30

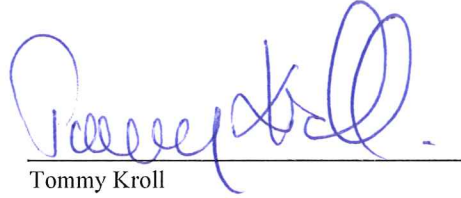
Göteborg 2017-10-04



Lennart Karlberg



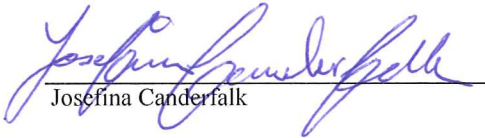
Britt Ebbelid



Tommy Kroll



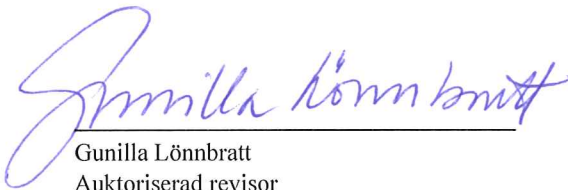
Göran Behmer



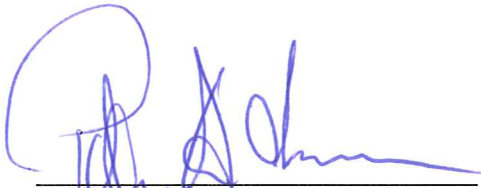
Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-11-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Peter Andersson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 40, org.nr 763500-1428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 40 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 40 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

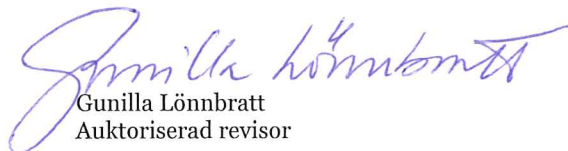
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 7/11-2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

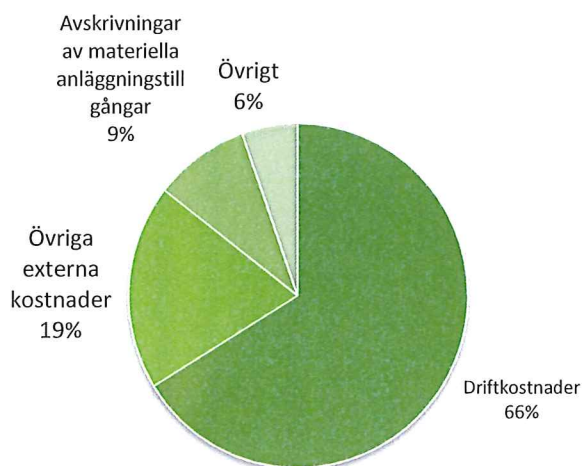

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Peter Andersson
Förtroendevald revisor

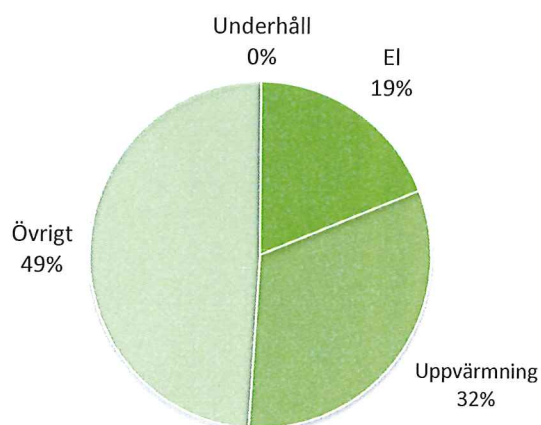
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2017	2016
Driftkostnader	2 772 714	4 939 088
Övriga externa kostnader	809 334	680 538
Personalkostnader	137 528	131 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	382 670	386 602
Finansiella poster	69 422	95 851
Summa kostnader	4 171 668	6 233 406



Driftkostnadsfördelning	2017	2016
Reparationer	323 170	216 187
Underhåll	0	2 308 999
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	124 925	120 460
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	219 000	216 560
Försäkringspremier	53 620	50 300
Kabel- och digital-TV	72 864	73 911
Fastighetsskötsel	1 700	6 627
Återbäring från Riksbyggen	- 11 800	- 11 900
Obligatoriska besiktningar	56 836	53 923
Bevakningskostnader	23 770	9 688
Övriga utgifter, köpta tjänster	14 619	21 875
Snö- och halkbekämpning	61 581	103 595
Förbrukningsmateriel	10 750	14 284
Vatten*	378 175	229 873
El	483 602	503 897
Uppvärmning	821 827	881 742
Sophantering och återvinning	138 076	139 068
Summa driftkostnader	2 772 714	4 939 088



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017	2016
BOA (kvm):	6881	6881
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	47	31
Underhåll	0	336
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	18
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	32	31
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	11	11
Fastighetskötsel	0	1
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	8	8
Bevakningskostnader	3	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	3
Snö- och halkbekämpning	9	15
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten*	55	33
El	70	73
Uppvärmning	119	128
Sophantering och återvinning	20	20
Summa driftkostnader	403	718

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.

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.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF GÖTEBORGSHUS 40

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF GÖTEBORGSHUS 40 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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