

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Göteborgshus nr 3
Org nr: 757201-7288



Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 3
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 163 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 191 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunden 40:6 i Göteborgs Kommun. På tomten har 1943 uppförts bostadshus med 64 lägenheter 37 p-platser och 3 garage. Fastighetens adress är Sergelsgatan 1-3 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årets och föregående års
taxeringsvärde

49 600 000 kr

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 164 tkr och planerat underhåll för 540 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	535

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Bourne	Ordförande		2018
Jonas Hellberg	Vice ordförande		2018
Josefin Kjellberg	Sekreterare		2019
Maja Wallin	Ledamot		2018
Susanne Versén*	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helén Gustafsson		2018
Niklas Emanuelsson		2019
Bengt Johansson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Lars Samuelsson KPMG		Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Patrik Ivarsson	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Johan Lagerqvist	

*Ersatt av Marie Hellström under 2018

Föreningens firma tecknas i enlighet med stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 (85).

Baserat på kontraktsdatum har under året 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3%.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	2 473	2 406	2 411	2 417	2 391
Resultat efter finansiella poster	28	- 86	- 141	478	459
Årets resultat	28	- 86	- 141	478	459
Resultat exklusive avskrivningar	191	101	46	665	646
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 259	- 299	- 354	265	246
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	152	135	135	135	135
Balansomslutning	3 295	3 297	3 659	3 681	3 420
Soliditet	29%	29%	28%	32%	20%
Likviditet	229%	238%	214%	277%	182%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	666	643	643	643	643
Bränsletillägg, kr/m ²	149	149	149	149	149
Driftkostnader, kr/m ²	656	648	682	473	467
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	474	472	414	428	429
Ränta, kr/m ²	9	10	12	17	26
Underhållsfond, kr/m ²	225	255	296	347	212
Lån, kr/m ²	587	630	674	718	782

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 950	756 038	212 971	-86 156
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-86 156	86 156
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-539 880	539 880	
Årets resultat				28 199
Vid årets slut	56 950	666 158	216 695	28 199

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	126 814
Årets resultat	28 199
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	539 880
Summa	244 893

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 244 893

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	2 472 745	2 405 759	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 475	1 440	
Summa rörelseintäkter		2 485 221	2 407 199	
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-1 941 453	-1 918 271	
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 180	-255 189	
Personalkostnader	Not 6	-92 257	-110 061	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-162 712	-186 758	
Summa rörelsekostnader		-2 436 602	-2 470 279	
Rörelseresultat		48 619	-63 080	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 944	2 944	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 325	3 330	
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-25 689	-29 350	
Summa finansiella poster		-20 420	-23 076	
Resultat efter finansiella poster		28 199	-86 156	
Årets resultat		28 199	-86 156	

ott

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 625 008	1 787 720
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 625 008	1 787 720
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		1 657 008	1 819 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	50 798	37 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	164 270	74 752
Summa kortfristiga fordringar		215 068	112 689
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 423 031	1 364 935
Summa kassa och bank		1 423 031	1 364 935
Summa omsättningstillgångar		1 638 099	1 477 624
Summa Tillgångar		3 295 107	3 297 344

all

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	56 950	56 950	
Fond för yttre underhåll	666 158	756 038	
Summa bundet eget kapital	723 108	812 988	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	216 694	212 971	
Årets resultat	28 199	-86 156	
Summa fritt eget kapital	244 893	126 814	
Summa eget kapital	968 001	939 802	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 612 155	1 736 233
Summa långfristiga skulder		1 612 155	1 736 233
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	126 596	129 114
Leverantörsskulder	Not 19	199 343	175 587
Övriga skulder	Not 20	0	8 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	389 012	308 281
Summa kortfristiga skulder		714 951	621 309
Summa Eget kapital och Skulder		3 295 107	3 297 344

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20-30 (2031)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

cd

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 972 605	1 902 612
Hyror, p-platser	60 750	63 675
Bränsleavgifter, bostäder	439 391	439 472
Summa nettoomsättning	2 472 745	2 405 759

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga ersättningar	11 988	0
Fakturerade kostnader	180	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	48	0
Övriga rörelseintäkter	259	0
Summa övriga rörelseintäkter	12 475	1 440

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-539 880	-521 581
Reparationer	-163 815	-116 820
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 160	-81 152
Försäkringspremier	-22 366	-20 687
Kabel- och digital-TV	-194 416	-193 888
Återbäring från Riksbyggen	5 400	5 500
Snö- och halkbekämpning	-12 175	-8 550
Förbrukningsinventarier	-1 332	-2 168
Vatten	-96 922	-100 230
Fastighetsel	-47 929	-50 705
Uppvärmning	-407 965	-421 013
Sophantering och återvinning	-95 268	-101 405
Förvaltningsarvode drift	-280 625	-305 572
Summa driftkostnader	-1 941 453	-1 918 271

oel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Studieverksamhet	0	-1 400
Förvaltningsarvode administration	-187 193	-182 185
IT-kostnader	-1 197	-9 702
Styrelsearvode	-9 595	-11 373
Arvode, yrkesrevisorer	-10 800	-15 950
Kreditupplysningar	0	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 720	0
Representation	-995	-6 169
Kontorsmateriel	-2 712	-4 267
Telefon och porto	-4 334	-5 792
Medlems- och föreningsavgifter	-5 440	-5 300
Konsultarvoden	0	-1 875
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	-10 419	-9 376
Summa övriga externa kostnader	-240 180	-255 189

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utbetald lön	0	-6 188
Styrelsearvoden	-63 000	-61 610
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 200	-19 512
Sociala kostnader	-22 057	-22 752
Summa personalkostnader	-92 257	-110 061

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Tillkommande utgifter	-162 712	-186 758
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-162 712	-186 758

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	2 944	2 944
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 944	2 944

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 300	1 848
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 128
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	94
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	0
Övriga ränteintäkter	13	260
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 325	3 330

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga räntekostnader	-25 689	-29 350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-25 689	-29 350

ott

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 293 873	1 293 873
Mark	142 400	142 400
Tillkommande utgifter	5 157 060	5 157 060
Markanläggning	46 346	46 346
	6 639 679	6 639 679

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

6 639 679 **6 639 679**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 293 879	-1 293 879
Tillkommande utgifter	-3 511 740	-3 324 982
Markanläggningar	-46 346	-46 346
	-4 851 959	-4 665 201

Årets avskrivningar

Tillkommande utgifter	-162 712	-186 758
-----------------------	----------	----------

- 162 712 **- 186 758**

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 014 671 **- 4 851 959**

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 625 008 **1 787 720**

Varav

Mark	142 400	142 400
Tillkommande utgifter	1 482 608	1 645 320

Taxeringsvärden

Byggnader	24 600 000	24 600 000
Mark	25 000 000	25 000 000
Totalt taxeringsvärde	49 600 000	49 600 000

uk

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2017-12-31 2016-12-31

Vid årets början

Inventarier	91 635	91 635
Installationer	139 500	139 500

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

231 135 231 135

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier/Installationer	-231 135	-231 135
----------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar

0 0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 231 135 - 231 135

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

2017-12-31 2016-12-31

64 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	32 000	32 000
---	--------	--------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag

32 000 32 000

Not 14 Övriga fordringar

2017-12-31 2016-12-31

Skattefordringar	4 764	7 772
Skattekonto	46 034	30 165

Summa övriga fordringar

50 798 37 937

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	23 486	22 366
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 282	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 502	48 546
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 840

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

164 270 74 752

tt

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	504 148	801 848
Transaktionskonto	918 883	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	563 087
Summa kassa och bank	1 423 031	1 364 935

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	1 738 751	1 865 347
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 596	-129 114
Långfristig skuld vid årets slut	1 612 155	1 736 233

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15 %		1 036 028,00	61 044,00	974 984,00
STADSHYPOTEK	1,78 %	2019-12-30	45 083,00	6 220,00	38 863,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2019-12-30	296 065,00	23 432,00	272 633,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2019-12-30	351 531,00	5 500,00	346 031,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2021-06-01	136 640,00	30 400,00	106 240,00
Summa			1 865 347,00	126 596,00	1 738 751,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 596 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 127 000 kr årligen

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	126 596	129 114
Summa övriga skulder till kreditinstitut	126 596	129 114

Not 19 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	199 343	175 587
Summa leverantörskulder	199 343	175 587

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8 327
Summa övriga skulder	0	8 327

ott

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 795	0
Upplupna räntekostnader	2 114	2 300
Upplupna elkostnader	3 100	4 975
Upplupna vattenavgifter	7 983	6 940
Upplupna värmekostnader	59 884	58 123
Upplupna kostnader för renhållning	7 156	10 273
Upplupna revisionsarvoden	13 250	19 760
Upplupna styrelsearvoden	63 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 271	9 094
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	190 459	196 816
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 012	308 281

Not 22 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 447 410	3 447 410

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

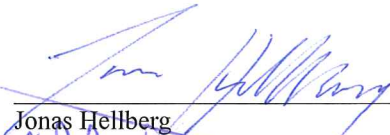
ll

Styrelsens underskrifter

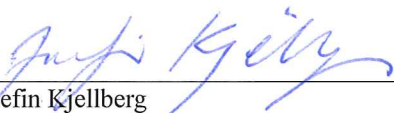
Göteborg 2018-05-27



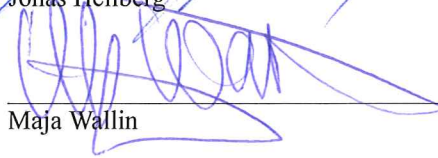
David Bourne



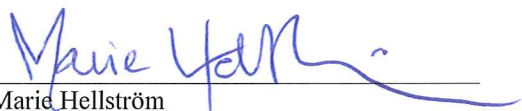
Jonas Hellberg



Josefin Kjellberg



Maja Wallin



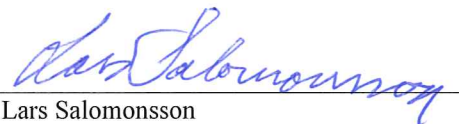
Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-31

KPMG



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Lars Salomonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Göteborgshus 3, org. nr 757201-7288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Göteborgshus 3 för år 2017.

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 31 december 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 utvärderar, 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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 RB Brf Göteborgshus 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisorsbedömning 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 2018-05-31



Lars Salomonsson
Förtroendevald revisor

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

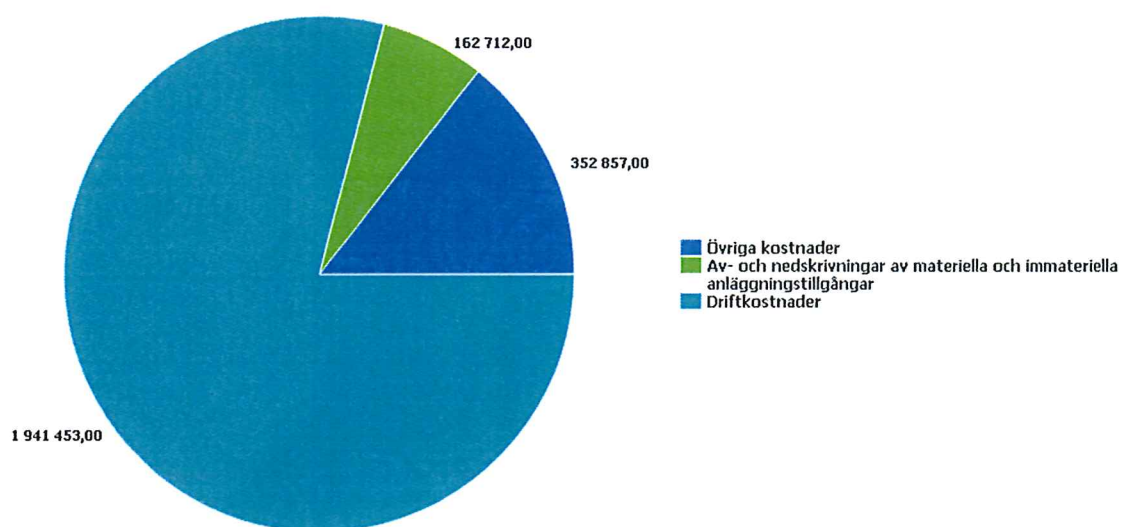
Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 941 453	1 918 271
Övriga externa kostnader	240 180	255 189
Personalkostnader	92 257	110 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	162 712	186 758
Finansiella poster	20 420	23 076
Summa kostnader	2 457 022	2 493 355



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Göteborgshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860