
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS
8
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 757201-7643

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 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

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 innehar tomträtten till fastigheten Rambergsstaden 43:2 med adresserna Östanvindsgatan 3-7 och Nordanvindsgatan 8. På tomterna har 1946 uppförts fyra bostadshus med 84 lägenheter. En genomgående ombyggnad och renovering utfördes 1986-87. Efter renoveringen uppgår den sammanlagda lägenhetsytan till 3 978 kvm.

Lägenhetsfördelning:

Lägenhetsfördelning:

2 rok	2 rok	2 rok	2 rok
48	12	12	12
42 kvm	50,5 kvm	55 kvm	58 kvm

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Avgiftsbelagda p-platser
7	11	42

Total bostadsarea: 3 978 m²
Total lokalarea: 188 m²

Årets taxeringsvärde 40 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 40 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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. AK

Efter den senaste stämman 2014-12-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Carl-Johan Karmalm	ordförande	Stämman	2015
Jeanette Seveklint	viceordförande	Stämman	2015
Jeanette Lund	sekreterare	Stämman	2015
Kaj Börjesson	ledamot	Stämman	2016
Anna Bolteus		Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Rose-Marie Andersson		Stämman	2015
Lennart Wahlstedt		Stämman	2015
Anna Orstadius		Stämman	2016
Emelie Dynesius		Stämman	2016
Gitte Andersson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Lindberg	Stämman
Borevision	Stämman
Borevision har som huvudansvarig anmält revisor Arthur Kozak	

Revisorssuppleanter

Anna Fredriksson	Stämman
------------------	---------

Valberedning

Henrik Oskarsson	Stämman
Gunilla Larsson	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-07-01 då den höjdes med 2,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 919 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 178 tkr och planerat underhåll för 515 tkr.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. AK

Årets underhåll fram till 150630

- Trädgård och entréerna på Nordanvindsgatan 5 och Östanvindsgatan 3, 7 har renoverats.
- Ny belysning har installerats på samtliga vindar.
- Samtliga sophus vid entréerna är nu garage/förråd för medlemmar med särskilda behov, så som rullatorer och barnvagnar.
- Samtliga torkrum har målats.
- OVK har genomförts.

Nästa års underhåll

- Målningsarbete
- Upprustning av allmänna utrymmen.
- Upprustning av trädgård, anläggning av rabatter.
- Byte av frånluftsfläktar.
- Genomgång av övernattningslägenhet och föreningslokal.

Kommande års underhåll

Liksom tidigare år arbetar och försöker vi att efter vår förmåga, tillsammans med Riksbyggen förvaltning och underhållsplanen, att förvalta och vara förutseende i vårt styrelsearbete för att undvika oplanerade reparationer och underhåll.

Inom kommande 5 års period har vi följande arbeten att göra i enlighet med underhållsplanen: Se över markförbättringar, byte av ventilationsfläktar, fasadförbättringar samt målningsarbeten.

Styrelsen Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 8.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12). RK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 731	3 733	3 734	3 734	3 738
Resultat efter finansiella poster	27	336	148	241	205
Årets resultat	27	336	148	241	205
Resultat före avskrivningar	483	740	563	653	623
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 71	186	150	240	211
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	133	133	99	99	99
Balansomslutning	23 723	23 744	23 678	23 879	23 472
Soliditet	16%	15%	14%	13%	12%
Likviditet	302%	421%	339%	272%	256%
Avgifts- och hyresbortfall	0,81%	0,76%	0,72%	0,73%	0,61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	919	919	919	919	919
Driftkostnader, kr/m ²	459	385	403	386	408
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	335	323	325	332	356
Ränta, kr/m ²	138	154	163	179	158
Underhållsfond, kr/m ²	645	635	565	543	498
Lån, kr/m ²	4 636	4 689	4 742	4 796	4 849

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	931 414
Årets resultat före fondförändring	27 433
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-554 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	515 368
Summa överskott	<u>920 216</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	920 216 <small>AK</small>

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 730 659	3 732 605
Övriga rörelseintäkter	2	2 973	6 908
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 733 632	3 739 513
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 912 033	-1 603 585
Övriga externa kostnader	4	- 709 369	- 717 325
Personalkostnader	5	- 90 367	- 99 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 455 173	- 404 076
Summa rörelsekostnader		-3 166 942	-2 824 835
Rörelseresultat		566 690	914 678
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	10 166	10 166
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	23 680	51 126
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 573 103	- 640 186
Summa finansiella poster		- 539 257	- 578 895
Resultat efter finansiella poster		27 433	335 784
Årets resultat	16	27 433	335 784 AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	20 707 117	20 290 011
Inventarier, verktyg och installationer	10	37 282	74 561
Summa materiella anläggningstillgångar		20 744 399	20 364 572
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	110 700	110 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		110 700	110 700
Summa anläggningstillgångar		20 855 099	20 475 272
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 816	3 816
Övriga fordringar	12	95 316	45 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	180 159	75 174
Summa kortfristiga fordringar		279 291	124 678
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 100 000	2 600 000
Summa kortfristiga placeringar		2 100 000	2 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	488 174	543 585
Summa kassa och bank		488 174	543 585
Summa omsättningstillgångar		2 867 465	3 268 263
SUMMA TILLGÅNGAR		23 722 564	23 743 536

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 500	76 500
Fond för yttre underhåll		2 685 245	2 646 613
Summa bundet eget kapital		<u>2 761 745</u>	<u>2 723 113</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		892 783	595 631
Årets resultat		27 433	335 784
Summa fritt eget kapital		<u>920 215</u>	<u>931 414</u>
Summa eget kapital		3 681 960	3 654 527
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	19 090 802	19 312 842
Summa långfristiga skulder		<u>19 090 802</u>	<u>19 312 842</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	222 040	222 040
Leverantörsskulder	18	256 700	100 291
Övriga skulder	19	41 756	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	429 306	453 835
Summa kortfristiga skulder		<u>949 802</u>	<u>776 166</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 722 564</u>	<u>23 743 536</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		28 993 000	28 993 000
Summa ställda säkerheter		<u>28 993 000</u>	<u>28 993 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 15 567 923 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. AK

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2066
Standardförbättringar	Linjär	10	
Inventarier	Linjär	5-20	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 654 572	3 654 572
Hyrer, lokaler	29 817	29 817
Hyrer, p-platser	75 000	75 000
Hyrer, övriga	1 800	1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 28 731	- 26 785
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 800	- 1 800
	<u>3 730 659</u>	<u>3 732 605</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	2 657	2 657
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 44	- 44
Inkassointäkter	360	4 295
	<u>2 973</u>	<u>6 908</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	177 769	158 363
Underhåll	515 368	259 797
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	104 412	102 228
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 128	130 162
Försäkringspremier	34 972	31 633
Kabel- och digital-TV	56 954	56 022
Fastighetsskötsel	746	1 918
Trädgårdsskötsel	-	21 131
Återbäring från Riksbyggen	- 12 400	- 9 000
Bevakningskostnader	1 732	1 313
Snö- och halkbekämpning	75 483	77 864
Förbrukningsmateriel	902	19 648
Vatten	180 306	136 746
El	103 647	96 149
Uppvärmning	464 433	443 084
Sophantering och återvinning	77 581	76 527
	<u>1 912 033</u>	<u>1 603 585</u>

RK

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	634 257	605 853
Annonsering	1 800	900
IT-kostnader	388	324
Juridiska kostnader	675	3 914
Styrelsearvode	10 793	10 590
Arvode, yrkesrevisorer	15 000	14 560
Kontorsmateriel	6 292	4 538
Telefon och porto	10 033	9 750
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	15
Medlems- och föreningsavgifter	11 471	5 040
Serviceavgifter	6 465	12 932
Konsultarvoden	12 075	48 750
Bankkostnader	120	160
	<u>709 369</u>	<u>717 325</u>

Not 5 Personalkostnader

Fast styrelsearvode	66 599	68 190
Arvode till valberedningen	1 980	4 530
Övriga ersättningar till förtroendevalda	448	–
Föreningsvald revisor	3 840	3 770
Pensionskostnader	–	- 2
Utbildning, förtroendevalda	–	895
Summa	<u>72 867</u>	<u>77 383</u>
Sociala kostnader	<u>17 500</u>	<u>22 465</u>
	<u>90 367</u>	<u>99 848</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	389 889	355 263
Markanläggningar	28 005	11 534
Installationer	<u>37 279</u>	<u>37 279</u>
	<u>455 173</u>	<u>404 076</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	<u>10 166</u>	<u>10 166</u>
	10 166	10 166

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	112	639
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	23 097	49 184
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	143	1 182
Övriga ränteintäkter	<u>328</u>	<u>121</u>
	<u>23 680</u>	<u>51 126</u>

AK

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	27 041 713	27 041 713
Byggnadsinventarier	–	–
Standardförbättringar	532 771	532 771
Markanläggning	261 555	261 555
	<u>27 836 039</u>	<u>27 836 039</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	835 000	–
	<u>835 000</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	28 671 039	27 836 039
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 767 482	-6 412 219
Standardförbättringar	- 532 771	- 532 771
Markanläggningar	- 245 775	- 234 241
	<u>-7 546 028</u>	<u>-7 179 231</u>
Årets avskrivning byggnader	- 389 889	- 355 263
Årets avskrivning markanläggningar	- 28 005	- 11 534
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 963 922</u>	<u>-7 546 028</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>20 707 117</u>	<u>20 290 011</u>
Varav		
Byggnader	19 884 342	20 274 231
Markanläggningar	822 775	15 780
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>40 800 000</u>	<u>40 800 000</u>
Totalt taxeringsvärde	40 800 000	40 800 000
varav byggnader	29 000 000	29 000 000

RK

2015-06-30 2014-06-30

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 505	13 505
Installationer	475 293	475 293
	<u>488 798</u>	<u>488 798</u>
Summa anskaffningsvärden	488 798	488 798
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 13 505	- 13 505
Installationer	- 400 732	- 363 453
	<u>- 414 237</u>	<u>- 376 958</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 37 279	- 37 279
	<u>- 37 279</u>	<u>- 37 279</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 451 516	- 414 237
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>37 282</u>	<u>74 561</u>
Varav		
Installationer	37 282	74 561

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

221 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	110 500	110 500
I andel i Fonus	200	200
	<u>110 700</u>	<u>110 700</u>

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	90 980	40 112
Skattekonto	4 336	5 576
	<u>95 316</u>	<u>45 688</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 690	6 344
Förutbetalda försäkringspremier	19 000	15 678
Förutbetald räntekostnad	94 657	-
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 322	14 155
Övriga förutbetalda kostnader	50 490	38 997
	<u>180 159</u>	<u>75 174</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 100 000		2 600 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	90 dagar	1 100 000	0,50	2015-07-05
	90 dagar	1 000 000	0,50	2015-09-05
				<u>2 100 000</u>
				<u>2 600 000</u>

AK

2015-06-30 2014-06-30

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	29 311	29 180
Förvaltningskonto i Swedbank	458 863	514 405
	<u>488 174</u>	<u>543 585</u>

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			76 500	2 646 613	595 631	335 784
Disposition enl. årsstämmobeslut					335 784	- 335 784
Reservering underhållsfond				554 000	- 554 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 515 368	515 368	
Årets resultat						<u>27 433</u>
Vid årets slut			76 500	2 685 245	892 783	<u>27 433</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	19 312 842	19 534 882
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 222 040	- 222 040
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>19 090 802</u>	<u>19 312 842</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,91%		19 534 882		222 040	19 312 842
			19 534 882		222 040	19 312 842

I det rörliga lånet ingår 2 st swappar, 1 swap är bunden till 2020-09-30 på 6 miljoner till en ränta på 3,48% samt 1 swap är bunden till 2016-09-30 på 5,5 miljoner till en ränta på 2,52%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	298 456	100 291
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 41 756	-
	<u>256 700</u>	<u>100 291</u>

Not 19 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	41 757	-
Skulder för löneavdrag	- 1	-
	<u>41 756</u>	<u>-</u>

Rik

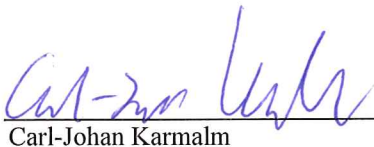
2015-06-30

2014-06-30

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	–	21 425
Upplupna räntekostnader	–	1 034
Upplupna elkostnader	7 337	6 269
Upplupna vattenavgifter	14 240	11 771
Upplupna värmekostnader	14 580	13 494
Upplupna kostnader för renhållning	18 790	14 951
Upplupna revisionsarvoden	14 680	14 305
Upplupna styrelsearvoden	–	68 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 465	23 246
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	310 214	279 150
	<u>429 306</u>	<u>453 835</u>

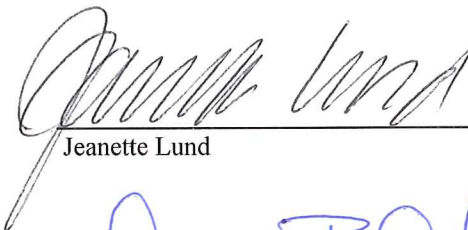
Göteborg 2015-11-02




 Carl-Johan Karmalm




 Jeanette Seveklint



 Jeanette Lund




 Kaj Börjesson

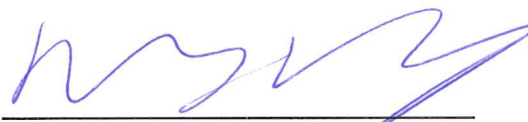


 Anna Bolteus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-06



 Arthur Kozak
 Borevision AB



 Anders Lindberg
 Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 8, org.nr. 757201-7643

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 8 för år 2014-07-01 – 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 8 för år 2014-07-01 – 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

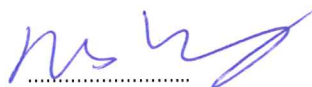
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

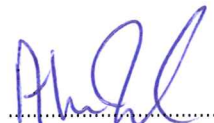
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 / 11 2015



Anders Lindberg

Av föreningen vald
revisor

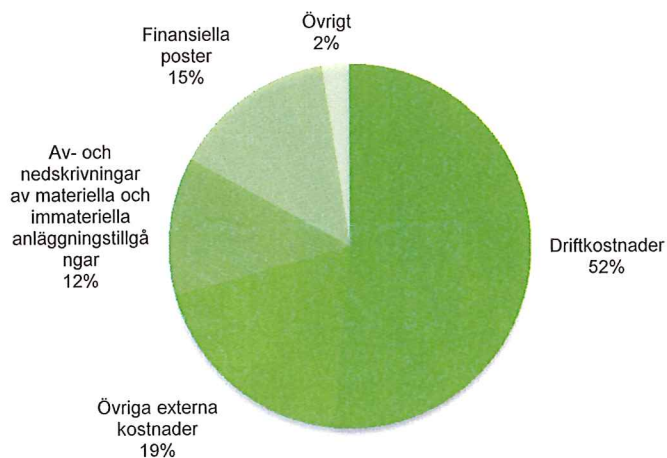


Arthur Kozak

BoRevision AB

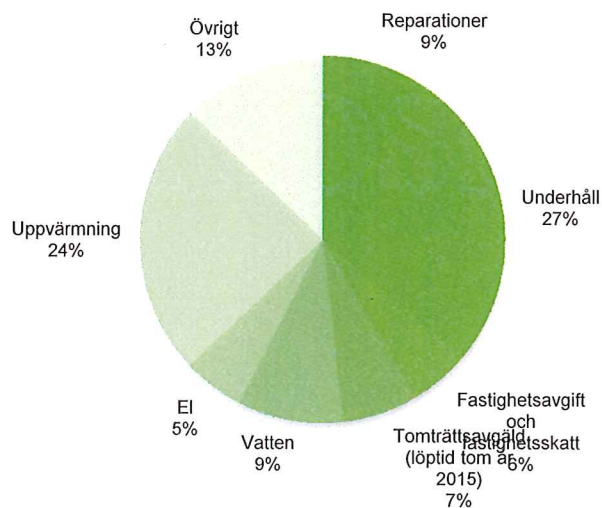
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 912 033	1 603 585
Övriga externa kostnader	709 369	717 325
Personalkostnader	90 367	99 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	455 173	404 076
Finansiella poster	539 257	578 895
Summa kostnader	3 706 199	3 403 729



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	177 769	158 363
Underhåll	515 368	259 797
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	104 412	102 228
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 128	130 162
Försäkringspremier	34 972	31 633
Kabel- och digital-TV	56 954	56 022
Fastighetsskötsel	746	1 918
Trädgårdsskötsel	0	21 131
Återbäring från Riksbyggen	- 12 400	- 9 000
Bevakningskostnader	1 732	1 313
Snö- och halkbekämpning	75 483	77 864
Förbrukningsmateriel	902	19 648
Vatten	180 306	136 746
El	103 647	96 149
Uppvärmning	464 433	443 084
Sophantering och återvinning	77 581	76 527
Summa driftkostnader	1 912 033	1 603 585



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015

2014

BOA (kvm):

1	1
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	177 769	158 363
Underhåll	515 368	259 797
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	104 412	102 228
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	130 128	130 162
Försäkringspremier	34 972	31 633
Kabel- och digital-TV	56 954	56 022
Fastighetsskötsel	746	1 918
Trädgårdsskötsel	0	21 131
Återbäring från Riksbyggen	-12 400	-9 000
Bevakningskostnader	1 732	1 313
Snö- och halkbekämpning	75 483	77 864
Förbrukningsmateriel	902	19 648
Vatten	180 306	136 746
El	103 647	96 149
Uppvärmning	464 433	443 084
Sophantering och återvinning	77 581	76 527
Summa driftkostnader	1 912 033	1 603 585

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 skuldtyngd 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.