

Årsredovisning

RB BRF
GÖTEBORGSHUS 8
1/7 2016 - 30/6 2017
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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGSBUS 8 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.

Föreningens säte är Göteborg. 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:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Avgiftsbelagda p-platser
7	11	42

Total bostadsarea: 3 978 m²
Total lokalarea: 188 m²

Årets taxeringsvärde 56 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 56 800 000 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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bredablick	Teknisk förvaltning
Bredablick	Fastighetservice
COM HEM AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-12-08 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	2017
Jeanette Seveklint	Vice ordförande	Stämman	2017
Emelie Dynesius	Sekreterare	Stämman	2017
Kaj Börjesson	Ledamot	Stämman	2018
Julia Sjögren	Ledamot	Riksbyggen	2017
Styrelsesuppleanter			
Anna Orstadius		Stämman	2018
Christian Öberg		Stämman	2017
Lennart Wahlstedt		Stämman	2017
Rose-Marie Andersson		Stämman	2017
Tatjana Vantchantchin		Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

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

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Gunilla Larsson	Valberedning	Stämman
Henrik Oskarsson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den sänktes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 3 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 891 kr/m²/år. *AK*

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 94 tkr och planerat underhåll för 838 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Det negativa resultatet för 2015/2016 beror främst på ändringar rörande säkringsredovisning i K2 vilket påverkar föreningens redovisning av Swap-avtal. Resultateffekten av ändringen uppgår till 936 704 SEK eftersom hela kostnaden för återstående skuld måste redovisas som en finansiell engångspost i innevarande års bokslut. Resultateffekten av ändringen kommer dock att bli noll under Swap-avtalens återstående löptid då kommande år kommer att uppvisa motsvarande positiva resultat fördelat över avtalets längd. Under 2016/2017 uppvisas ett positivt resultat hänförligt till ändrat marknadsvärde på föreningens Swap-avtal, som per bokslutsdatum uppgår till 682 479 SEK. Förändringen uppgår till 295.764 SEK, vilket påverkar årets resultat positivt med motsvarande.

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast 2016.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Instalationer: värme, ventilation, el	44
Markytor	794

Årets underhåll fram till 170630

- Bredablick tar över den tekniska förvaltningen från Riksbyggen.
- Trädgården runt Östanvindsgatan har renoverats.
- Gångbanan har asfalterats.

Nästa års underhåll

- Injustering av värmen.
- Byte av DUC (digitaliserad undercentral)
- Nya porttelefoner / passagesystem.

Kommande års underhåll

Liksom tidigare år arbetar och försöker vi att efter vår förmåga, tillsammans med Riksbyggen och Bredablick 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 fönster och balkongdörrar, takunderhåll, fasadförbättringar, målningsarbeten samt översyn av stuprännor.

Styrelsen Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 8.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer (föregående år 94 personer). Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 624	3 733	3 733	3 735	3 737
Resultat efter finansiella poster	254	- 1 644	27	336	148
Årets resultat	254	- 1 644	27	336	148
Resultat exklusive avskrivningar	672	- 1 188	483	740	563
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	133	133	133	133	99
Balansomslutning	22 496	22 834	23 723	23 743	23 678
Soliditet	10%	9%	16%	15%	14%
Likviditet	305%	271%	302%	421%	339%
Avgifts- och hyresbortfall	0,83%	0,81%	0,81%	0,76%	0,72%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	891	919	919	919	919
Driftkostnader, kr/m ²	511	632	459	385	403
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	310	352	335	323	325
Ränta, kr/m ²	19	359	138	154	163
Underhållsfond, kr/m ²	429	497	645	635	565
Lån, kr/m ²	4 542	4 596	4 636	4 689	4 742

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets	76 500	2 071 679	1 533 781	-1 643 559
Disposition enl.			-1 643 559	1 643 559
Reservering underhåll		554 000	- 554 000	
Ianspråktagande av		- 837 922	837 922	
Årets resultat				254 258
Vid årets slut	76 500	1 787 757	174 145	254 258

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-109 777
Årets resultat före fondförändring	254 258
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-554 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	837 922
Summa överskott	428 403

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning 428 403

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 623 507	3 733 316
Övriga rörelseintäkter	3	1 340	316
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 624 847	3 733 632
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 128 822	-2 634 113
Övriga externa kostnader	5	- 645 135	- 711 364
Personalkostnader	6	- 115 060	- 97 354
Avskrivningar	7	- 417 894	- 455 173
Summa rörelsekostnader		-3 306 910	-3 898 003
Rörelseresultat		317 936	- 164 371
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	11 592	11 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 730	6 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 81 001	-1 496 794
Summa finansiella poster		- 63 678	-1 479 184
Resultat efter finansiella poster		254 258	-1 643 555
Årets resultat		254 258	-1 643 555

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	19 871 329	20 289 223
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>19 871 329</u>	<u>20 289 223</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	126 200	126 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>126 200</u>	<u>126 200</u>
Summa anläggningstillgångar		19 997 529	20 415 423
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	4 046	3 817
Övriga fordringar	14	150 538	93 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	165 245	194 666
Summa kortfristiga fordringar		<u>319 829</u>	<u>292 285</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	2 178 395	2 126 362
Summa kassa och bank		<u>2 178 395</u>	<u>2 126 362</u>
Summa omsättningstillgångar		2 498 224	2 418 647
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 495 753</u>	<u>22 834 070</u>

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 500	76 500
Underhållsfond		1 787 757	2 071 679
Summa bundet eget kapital		1 864 257	2 148 179
Balanserat resultat			
Balanserat resultat		174 145	1 533 781
Årets resultat		254 258	-1 643 559
Summa balanserat resultat		428 403	- 109 777
Summa eget kapital		2 292 660	2 038 402
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	18 702 272	18 924 272
Övriga skulder		682 479	978 243
Summa långfristiga skulder		19 384 751	19 902 515
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	222 000	222 040
Leverantörsskulder		153 631	263 418
Övriga skulder		–	41 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	442 711	365 742
Summa kortfristiga skulder		818 342	893 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 495 753	22 834 070

AK

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	120	2066
Standardförbättringar	Linjär	10	
Inventarier	Linjär	5-20	

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	3 544 927	3 654 572
Hyror, lokaler	29 460	29 817
Hyror, p-platser	75 000	75 000
Hyror, övriga	1 650	1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 28 187	- 28 731
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 000	- 1 800
Bränsleavgifter, övrigt	2 657	2 657
	<u>3 623 507</u>	<u>3 733 316</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 97	- 44
Inkassointäkter	1 436	360
	<u>1 340</u>	<u>316</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	93 689	187 243
Underhåll	837 922	1 167 566
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	110 460	106 512
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	177 000	176 847
Försäkringspremier	42 401	38 666
Kabel- och digital-TV	59 108	57 936
Fastighetsskötsel	-	8 463
Återbäring från Riksbyggen	- 11 700	- 11 800
Bevakningskostnader	5 640	-
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 697	46 230
Snö- och halkbekämpning	-	19 098
Förbrukningsmateriel	4 285	4 500
Vatten	148 050	164 204
El	78 915	89 540
Uppvärmning	489 550	499 240
Sophantering och återvinning	82 805	79 869
	<u>2 128 822</u>	<u>2 634 113</u>

AK

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode RB(1607-1612)	260 264	642 743
Förvaltningsarvode Bredarblick (1701-1706)	207 193	–
Arvode ekonomi, störningsjouren	135 752	–
IT-kostnader	388	388
Juridiska kostnader	675	450
Styrelsearvode	–	11 083
Arvode, yrkesrevisorer	15 125	15 445
Kontorsmateriel	4 134	4 061
Telefon och porto	7 773	11 673
Medlems- och föreningsavgifter	13 711	17 971
Serviceavgifter	–	6 500
Bankkostnader	120	150
Övriga externa kostnader	–	900
	<u>645 135</u>	<u>711 364</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	84 526	69 900
Arvode till valberedningen	2 000	1 980
Föreningsvald revisor	3 950	3 950
Summa	<u>90 476</u>	<u>75 830</u>
Sociala kostnader	24 584	21 524
	<u>115 060</u>	<u>97 354</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	389 889	389 889
Markanläggningar	28 005	28 005
Installationer	–	37 279
	<u>417 894</u>	<u>455 173</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	11 592	11 592
	<u>11 592</u>	<u>11 592</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 406	5 401
Övriga ränteintäkter	324	617
	<u>5 730</u>	<u>6 018</u>

AK

2017-06-30 2016-06-30

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	376 765	560 090
Räntekostnader för SWAP- avtal*	- 295 764	936 704
	81 001	1 496 794

*Avser årest förändring av marknadsvärde för SWAP-avtal

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	27 630 755	27 630 755
Standardförbättringar	532 771	532 771
Markanläggning	1 096 555	1 096 555
	29 260 081	29 260 081

Summa anskaffningsvärden

29 260 081 29 260 081

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 136 302	-7 746 413
Standardförbättringar	- 532 771	- 532 771
Markanläggningar	- 301 785	- 273 780
	-8 970 858	-8 552 964

Årets avskrivning byggnader

- 389 889 - 389 889

Årets avskrivning markanläggningar

- 28 005 - 28 005

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 388 752 -8 970 858

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 871 329 20 289 223

Varav

Byggnader	19 104 564	19 494 453
Markanläggningar	766 765	794 770

Taxeringsvärden

bostäder

56 800 000 56 800 000

Totalt taxeringsvärde

56 800 000 56 800 000

varav byggnader

33 000 000 33 000 000

PK

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

252 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	126 000	126 000
1 andel i Fonus	200	200
	<u>126 200</u>	<u>126 200</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	4 046	3 817
	<u>4 046</u>	<u>3 817</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	80 648	35 828
Kortfristiga fordringar	11 592	–
Skattekonto	58 298	57 974
	<u>150 538</u>	<u>93 802</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 387	–
Förutbetalda försäkringspremier	22 700	19 700
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	14 646
Övriga förutbetalda kostnader	95 908	12 184
Förutbetald tomträttsavgäld	44 250	44 250
Övrigt	–	103 886
	<u>165 245</u>	<u>194 666</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	29 261	29 281
Bankmedel SBAB	1 203 587	1 200 000
Förvaltningskonto i Swedbank	945 547	897 082
	<u>2 178 395</u>	<u>2 126 362</u>

AK

2017-06-30 2016-06-30

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	18 702 272	18 924 272
Inteckningslån	18 924 272	19 146 312
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 222 000	- 222 040
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 702 272	18 924 272

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,53%		19 146 312	222 040	18 924 272
			19 146 312	222 040	18 924 272

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna styrelsearvode	84 494	—
Upplupna sociala avgifter	22 801	—
Upplupna elkostnader	6 000	4 701
Upplupna vattenavgifter	12 959	14 473
Upplupna värmekostnader	13 683	15 520
Upplupna kostnader för renhållning	15 700	16 000
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	11 083
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 074	288 965
	442 711	365 742

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

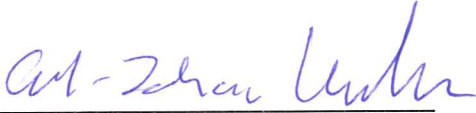
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	28 993 000	28 993 000
Summa ställda säkerheter	28 993 000	28 993 000

AK

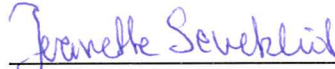
2017-06-30

2016-06-30

Göteborg 2017- 10-19



Carl-Johan Karmalm



Jeanette Seveklint



Emelie Dynesius



Kaj Börjesson



Julia Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-10-23



Arthur Kozak
Borevision AB



Anders Lindberg
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 8 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 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 *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. Risker 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 de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 8 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

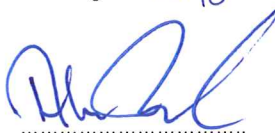
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 överträdelse 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 23/10 2017



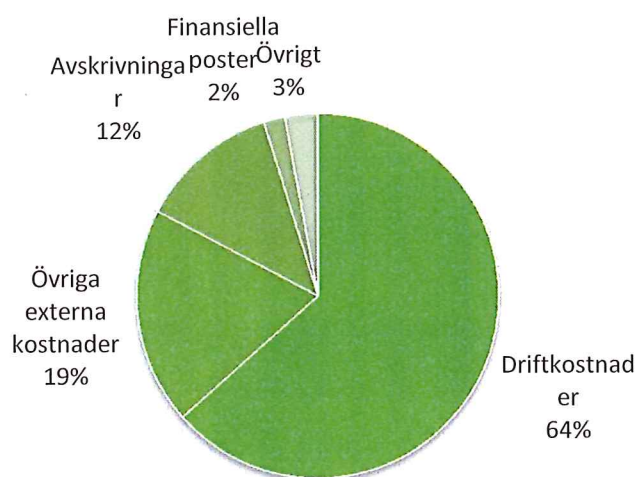
Arthur Kozak
BoRevision AB



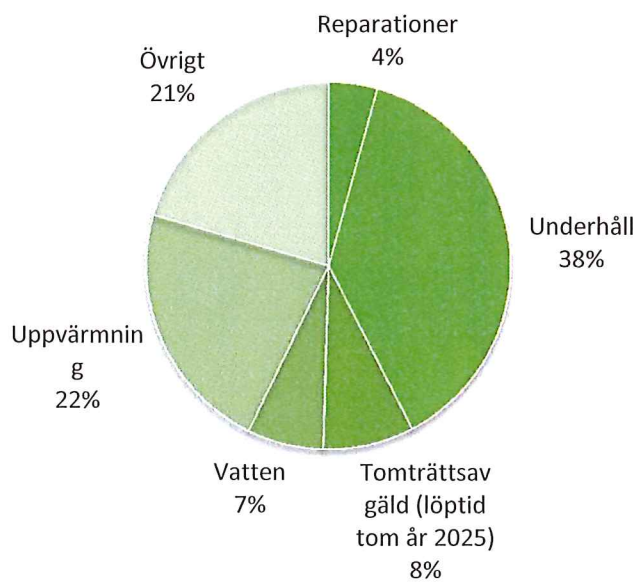
Anders Lindberg
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2017	2016
Driftkostnader	2 128 822	2 634 113
Övriga externa kostnader	645 135	711 364
Personalkostnader	115 060	97 354
Avskrivningar	417 894	455 173
Finansiella poster	63 678	1 479 184
Summa kostnader	3 370 589	5 377 187



Driftkostnadsfördelning	2017	2016
Reparationer	93 689	187 243
Underhåll	837 922	1 167 566
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	110 460	106 512
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	177 000	176 847
Försäkringspremier	42 401	38 666
Kabel- och digital-TV	59 108	57 936
Fastighetsskötsel	0	8 463
Återbäring från Riksbyggen	- 11 700	- 11 800
Bevakningskostnader	5 640	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 697	46 230
Snö- och halkbekämpning	0	19 098
Förbrukningsmateriel	4 285	4 500
Vatten	148 050	164 204
El	78 915	89 540
Uppvärmning	489 550	499 240
Sophantering och återvinning	82 805	79 869
Summa driftkostnader	2 128 822	2 634 113



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017	2016
BOA (kvm):	3978	3978
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	24	47
Underhåll	211	294
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	28	27
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	44	44
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	15	15
Fastighetsskötsel	0	2
Återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Bevakningskostnader	1	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	12
Snö- och halkbekämpning	0	5
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	37	41
El	20	23
Uppvärmning	123	126
Sophantering och återvinning	21	20
Summa driftkostnader	535	662

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 av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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