

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 8
Org nr: 757201-7643



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 8
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är i Göteborg. Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Rambergsstaden 43:2 med adresserna Ästanvindsgatan 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 418 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 410 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.o.k.
48 st	12 st	12 st	12 st
42 kvm	50,5 kvm	55 kvm	58 kvm

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	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

AK

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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bredablick	Teknisk förvaltning
Bredablick	Fastighetsservice
Com Hem AB	Kabel-Tv

Efter senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Johan Karmalm	Ordförande	Stämman	2019
Jeanette Seveklint	Vice ordförande	Stämman	2019
Rose-Marie Andersson	Sekreterare	Stämman	2018
Kaj Börjesson	Ledamot	Stämman	2018
Emma Kling	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Orstadius	Stämman	2018
Christian Öberg	Stämman	2019
Lennart Wahlstedt	Stämman	2019
Tatjana Vantchanchin	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Anders Lindberg	Revisor	Stämman
Borevision har som huvudansvarig anmält revisor		Stämman
Arthur Kozak		

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Anna Fredriksson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Gunilla Larsson	Stämman
Henrik Oskarsson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 3 %.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 864kr/ m²/år.

Efter budgetmöte beslutades att sänka avgift med 3 % f o m 2018-07-01.

AK

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 69 tkr och planerat underhåll för 693 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	539
Huskropp utvändigt	116

Årets underhåll fram till 180630

- Byte av DUC (digitaliserad undercentral)
- Nya porttelefoner.
- Bokningssystemet för tvättstugan har digitaliserats.

Nästa års underhåll

- De gamla sophusen skall målas.
- Markförbättringar runt sophus.
- Fortsatt översyn av fönster och balkongdörrar.
- Energideklaration.

Kommande års underhåll

Liksom tidigare år arbetar och försöker vi att efter vår förmåga, tillsammans med Riksbyggen och Bredablick förvaltning genom 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 95 personer (föregående år 93 personer). Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. *AK*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	3 517	3 624	3 733	3 733	3 735
Resultat efter finansiella poster	-8	254	-1 644	27	336
Årets resultat	-8	354	-1 644	27	336
Resultat exklusive avskrivningar	410	672	-1 188	483	740
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	139	133	133	133	133
Balansomslutning	22 289	22 496	22 834	23 723	23 743
Soliditet %	10	10	9	16	15
Likviditet %	263	305	271	302	421
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	864	891	919	919	919
Driftkostnader, kr/m ²	668	511	632	459	385
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	493	310	352	335	323
Ränta, kr/m ²	39	19	359	138	154
Underhållsfond, kr/m ²	414	429	497	645	635
Lån, kr/m ²	4 701	4 542	4 596	4 636	4 689

PK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 500	1 787 757	174 145	254 258
Disposition enl. årsstämmobeslut			254 258	-254 258
Reservering underhållsfond		554 000	-554 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-692 911	692 911	
Årets resultat				-7 927
Vid årets slut	76 500	1 648 846	567 314	-7 927

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	428 403
Årets resultat	-7 927
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-554 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	692 911
Summa	559 386

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	559 386
-----------------------------------	----------------

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 517 192	3 623 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 871	1 339
Summa rörelseintäkter		3 526 063	3 624 847
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 655 450	-2 336 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 992	-437 942
Personalkostnader	Not 6	-104 169	-115 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-418 086	-417 894
Summa rörelsekostnader		-3 396 698	-3 306 910
Rörelseresultat		129 365	317 936
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 096	11 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 047	5 730
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-156 436	-81 001
Summa finansiella poster		-137 293	-63 678
Resultat efter finansiella poster		-7 927	254 258
Årets resultat		-7 927	254 258

AK

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 453 243	19 871 329
Summa materiella anläggningstillgångar		19 453 243	19 871 329
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	200	200
Andra långfristiga fordringar	Not 13	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 200	126 200
Summa anläggningstillgångar		19 579 443	19 997 529
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 046
Övriga fordringar	Not 14	133 150	150 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	208 633	165 245
Summa kortfristiga fordringar		341 783	319 829
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 368 764	2 178 394
Summa kassa och bank		2 368 764	2 178 394
Summa omsättningstillgångar		2 710 547	2 498 224
Summa Tillgångar		22 289 990	22 495 753

AK

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	76 500	76 500	
Fond för yttre underhåll	1 648 846	1 787 757	
Summa bundet eget kapital	1 725 346	1 864 257	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	567 314	174 145	
Årets resultat	-7 927	254 258	
Summa fritt eget kapital	559 386	428 403	
Summa eget kapital	2 284 733	2 292 660	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 480 232	18 702 272
Övriga långfristiga skulder		493 948	682 479
Summa långfristiga skulder		18 974 180	19 384 751
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		222 000	222 000
Leverantörsskulder		232 497	153 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	576 580	442 711
Summa kortfristiga skulder		1 031 077	818 342
Summa Eget kapital och Skulder		22 289 990	22 495 753

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar. RK

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 438 576	3 544 927
Hyror, lokaler	30 666	29 460
Hyror, p-platser	75 000	75 000
Hyror, övriga	0	1 650
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 684	-28 187
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-218	-1 850
Bränsleavgifter, bostäder	2 652	2 657
Summa nettoomsättning	3 517 192	3 623 507

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Övriga ersättningar	8 512	896
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-97
Summa övriga rörelseintäkter	8 871	1 339

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Underhåll	-692 911	-837 922
Reparationer	-69 214	-93 689
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 308	-110 460
Tomträttsavgäld löper tom 2025	-177 000	-177 000
Försäkringspremier	-46 323	-42 401
Kabel- och digital-TV	-61 289	-59 108
Återbäring från Riksbyggen	1 750	11 700
Bevakningskostnader	-1 200	-5 640
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 280	-10 698
Förbrukningsinventarier	-958	-4 285
Vatten	-174 109	-148 050
Fastighetsel	-98 118	-78 915
Uppvärmning	-541 932	-489 550
Sophantering och återvinning	-84 375	-82 805
Förvaltningsarvode drift	-579 184	-207 193
Summa driftkostnader	-2 655 450	-2 336 015

AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-135 661	-396 016
IT-kostnader	0	-388
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 125
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 145	0
Kontorsmateriel	-9 546	-4 134
Telefon och porto	-13 975	-7 773
Medlems- och föreningsavgifter	-10 640	-13 711
Serviceavgifter	-12 931	0
Bankkostnader	-2 570	-120
Övriga externa kostnader	-900	0
Summa övriga externa kostnader	-218 992	-437 942

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Styrelsearvoden	-72 496	-72 974
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 401	-17 190
Övriga kostnadsersättningar	0	-312
Sociala kostnader	-20 272	-24 584
Summa personalkostnader	-104 169	-115 059

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-390 081	-389 889
Avskrivning Markanläggningar	-28 005	-28 005
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-418 086	-417 894

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 096	11 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 096	11 592

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 047	5 406
Övriga ränteintäkter	0	324
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 047	5 730

AK

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-344 967	-376 765
Räntekostnader för SWAP-avtal*	188 531	295 764
*Avser årets förändring av marknadsvärde för Swap-avtal		
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-156 436	-81 001

AK

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
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 anskaffningsvärde vid årets slut	29 260 081	29 260 081
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 526 190	-8 136 302
Standardförbättringar	-532 771	-532 771
Markanläggningar	-329 790	-301 785
	- 9 388 751	- 8 970 858
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-390 081	-389 889
Årets avskrivning markanläggningar	-28 005	-28 005
	- 418 086	- 417 894
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 806 837	- 9 388 752
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 453 244	19 871 329
Varav		
Byggnader	18 714 484	19 104 564
Markanläggningar	738 760	766 765
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 800 000	56 800 000
Totalt taxeringsvärde	56 800 000	56 800 000
varav byggnader	33 000 000	33 000 000
varav mark	23 800 000	23 800 000

RK

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	200	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	126 000	126 000

Not 14 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	30 032	80 648
Skattekonto	103 118	58 298
Värderegleringar kortfristiga fordringar	0	11 592
Summa övriga fordringar	133 150	150 538

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 284	2 387
Förutbetalda försäkringspremier	23 000	22 700
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 146	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 953	95 908
Förutbetald tomträtsavgäld	44 250	44 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 633	165 245

Not 16 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	1 237 632	1 232 848
Transaktionskonto	1 131 132	945 547
Summa kassa och bank	2 368 764	2 178 394

AK

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	18 702 232	18 924 272
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-222 000	-222 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 480 232	18 702 272

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2018-12-31	18 924 272,00	-18 757 742,00	166 530,00	0,00
NORDEA	0,65 %	2019-03-29	0,00	18 757 742,00	55 510,00	18 702 232,00
Summa			18 924 272,00	0,00	222 040,00	18 702 232,00

”STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfalldatum.”

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 455	22 801
Upplupna elkostnader	6 689	6 000
Upplupna vattenavgifter	13 163	12 959
Upplupna värmekostnader	14 569	13 683
Upplupna kostnader för renhållning	17 000	15 700
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	72 496	84 494
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 048	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 160	272 074
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	576 580	442 711

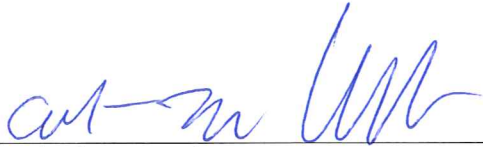
Not 19 Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	28 993 000	28 993 000
Summa ställda säkerheter	28 993 000	28 993 000

AK

Styrelsens underskrifter

2018-10-24

Ort och datum



Carl-Johan Karmalm



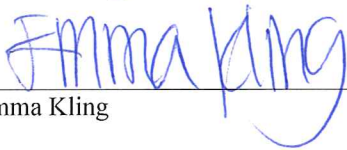
Jeanette Seveklint



Rose-Marie Andersson



Kaj Börjesson



Emma Kling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-24



Arthur Kozak
Borevisorn 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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om

de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2017-07-01–2018-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 24 / 10 2018



Arthur Kozak
BoRevision AB



Anders Lindberg
Förtroendevald revisor

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 bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 8 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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