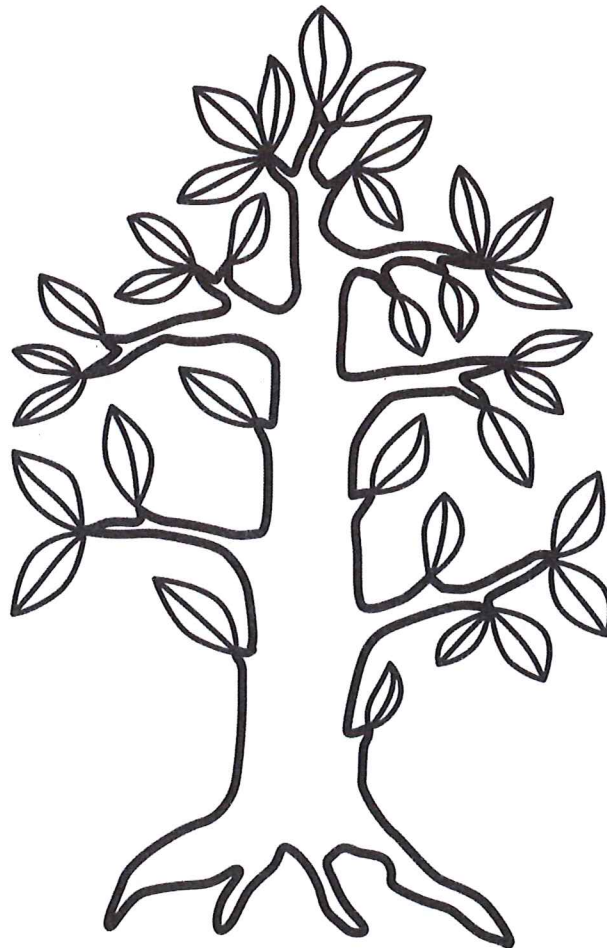

Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 15
Org nr: 757201-7270



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F. Val av rösträknare
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I. Framläggande av revisorernas berättelse
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K. Beslut om resultatdisposition
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R. Val av valberedning
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- T. Avslutning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-11-07. Ekonomisk plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-28.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter, bättre lånevillkor och lägre underhållskostnader bl a.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån med lägre räntesats och amorteringar.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1066 tkr tack vare lägre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128 % till 156 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 360 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 441 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Järnbrott 15:3 och Järnbrott 16:1. På fastigheterna finns 6 byggnader med 153 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953. Fastigheternas adress är Antenngatan 4-8 och Bildradiogatan 2-6 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsmaskinförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m 2021-10-22 med en årlig avgäld på 278 720 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
21	107	25	0	0	0	153
Antal lokaler: 3		Antal garage: 44		Antal p-platser: 40		Antal MC-garage: 3
Total tomtarea:		10 513 m ²				
Total bostadsarea:		7 892 m ²				
Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta		695 m ²				

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.

Avtal	Leverantör
Riksbyggen Energiavtal	
Riksbyggen Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Riksbyggen Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Riksbyggen Fastighetsservice	Riksbyggen
Städservice	Perfekt städ
Hisservice	Kone
Låsservice	Låssmeden Alexandersson

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 260 tkr och planerat underhåll för 75 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2014 och visar på ett underhållsbehov på 1 313 762 kr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 313 762 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte och el	2005	
Byte till säkerhetsdörrar	2008	
Takbyte och balkonger	2010	
Ombyggnad av entréer	2014	
Uppfräschning av yttre miljö	2016	
Installation nytt låssystem	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	30
Installationer	41
Markytor	4

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommurning och omfogning av fasader	2017	
Förbättringar Belysning	2017	
Sopsystem	2018	
Asfalteringar	2018-2019	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Cooper	Ordförande		2017
Dariusz Kruczkowski	Vice Ordförande		2018
Anna Schultz	Sekreterare		2018
Anders Johansson	Ledamot		2018
Magnus Ohlsson	Ledamot	RB repr	2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Magnusson		2017
Kerstin Vahlqvist		2017
Lidia Zajde	RB repr	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Klas Björnsson		
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers		

Revisorssuppleanter	Kommentar
Ingen utsedd	

Valberedning	Kommentar
Anita Ahlqvist Martti Karttunen	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har låsbyte skett i lägenhetsdörrar samt i lokaler. Föreningen har lagt om sitt största lån till bättre räntevillkor. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 259 tkr och ett planerat underhåll för 75 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2014 och visar ett underhållsbehov på 1 313 762 kr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 313 762 kr

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den sänktes med 2%.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 809 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7786	7752	7863	7717	7289
Resultat efter finansiella poster	2081	1277	1423	-23	767
Resultat exklusive avskrivningar	3441	2572	2679	1129	1851
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfonden	2127	1259	1365	-138	797
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	153	153	153	148	123
Balansomslutning	38484	37626	37971	39392	39698
Soliditet	16%	11%	7%	4%	4%
Likviditet	156%	128%	101%	237%	225%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	809	809	826	826	772
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	135	135
Driftkostnader, kr/m ²	338	391	407	559	414
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	329	327	385	377	370
Ränta, kr/m ²	53	77	123	143	146
Underhållsfond, kr/m ²	408	264	175	45	79
Lån, kr/m ²	3566	3752	3939	4278	4295

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	215 416	0	0	2 269 211	353 107	1 277 077
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 277 077	-1 277 077
Reservering underhållsfond				1 313 762	-1 313 762	
Ianspråktagande av underhållsfond				-74 737	74 737	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						2 081 016
Vid årets slut	215 416	0	0	3 508 236	391 159	2 081 016

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 630 183
Årets resultat	2 081 016
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 313 762
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 737
Summa	2 472 174

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 472 174
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 – 2017-06-30	2015-07-01 – 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 1	7 786 430	7 751 931
Övriga rörelseintäkter	Not 2	68 666	17 023
Summa rörelseintäkter		7 855 095	7 768 953
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-2 904 626	-3 355 200
Övriga externa kostnader	Not 4	-938 414	-1 049 581
Personalkostnader	Not 5	-139 516	-143 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 360 074	-1 295 233
Summa rörelsekostnader		-5 342 629	-5 843 437
RÖRELSERESULTAT		2 512 466	1 925 517
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	7 130
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 234	7 716
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-448 082	-663 286
Summa finansiella poster		-427 848	-648 440
Resultat efter finansiella poster		2 084 618	1 277 077
Resultat före skatt		2 084 618	1 277 077
Årets resultat		2 084 618	1 277 077

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 085 289	33 272 250
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 063 448	588 146
Summa materiella anläggningstillgångar		33 148 737	33 860 396
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	77 500	77 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 500	77 500
Summa anläggningstillgångar		33 226 237	33 937 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	28 708	9 004
Övriga fordringar		74 058	34 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	287 061	161 682
Summa kortfristiga fordringar		389 827	205 094
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 867 817	3 483 483
Summa kassa och bank		4 867 817	3 483 483
Summa omsättningstillgångar		5 257 645	3 688 577
SUMMA TILLGÅNGAR		38 483 881	37 626 473

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	215 416	215 416	
Fond för yttre underhåll	3 508 236	2 269 211	
Summa bundet eget kapital	3 723 652	2 484 627	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	391 158	353 107	
Årets resultat	2 084 618	1 277 077	
Summa fritt eget kapital	2 472 174	1 630 183	
Summa eget kapital	6 195 826	4 114 810	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 020 439	30 621 131
Summa långfristiga skulder		29 020 439	30 621 131
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		742 401	463 200
Övriga skulder	Not 17	1 112	54 480
Övriga skulder till kreditinstitut		1 600 692	1 600 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	919 809	772 159
Summa kortfristiga skulder		3 362 286	2 890 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 483 881	37 626 473

Noter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

1 315 kr per lägenhet eller 0,30% av taxerat värde för fastigheten

Beloppet gäller inkomståret 2017

För lokaler betalar föreningen en statlig inkomstskatt 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 anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fitt 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2043
Standardförbättringar	Linjär	20-50	
Markanläggningar	Linjär	20-50	
Inventarier	Linjär	5-20	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Pågående ombyggnad

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

Not 1 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter, bostäder	6 386 588	6 386 701
Hyror, lokaler	13 864	972
Hyror, garage	207 000	210 333
Hyror, p-platser	99 200	98 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-914	-972
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 650	-7 865
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-127
Rabatter	22 278	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 064 464	1 064 488
Summa Nettoomsättning	7 786 430	7 751 931

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016/2017	2015/2016
Övriga lokalintäkter	0	4 500
Övriga ersättningar	896	0
Fakturerade kostnader	3 780	1 440
Övriga sidointäkter	0	2 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	40	44
Övriga rörelseintäkter	49 520	8 639
Försäkringsersättningar	14 430	0
Summa Övriga rörelseintäkter	68 666	17 023

Not 3 Driftkostnader

	2016/2017	2015/2016
Underhåll	-74 737	-547 842
Reparationer	-259 993	-278 829
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-224 885	-217 694
Tomträttsavgäld	-278 720	-278 720
Arrendeavgifter	-76 751	-76 142
Försäkringspremier	-85 859	-82 212
Kabel- och digital-TV	-92 146	-91 710
Återbäring från Riksbyggen	19 200	11 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-850
Obligatoriska besiktningar	-21 564	-46 838
Bevakningskostnader	-37 118	-9 763
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 138	0
Snö- och halkbekämpning	0	-29 050
Statuskontroll, ventilation	-18 750	0
Drift och förbrukning, övrigt	9 263	0
Förbrukningsinventarier och programvara"	-19 227	-37 976
Fordons- och maskinkostnader	-3 508	0
Vatten	-271 049	-262 347
Fastighetsel	-105 811	-96 563
Uppvärmning	-1 008 706	-978 983
Sophantering och återvinning	-178 741	-168 338
Förvaltningsarvode drift (fastighetsskötsel, städ)	-163 386	-163 144
Summa Driftkostnader	-2 904 626	-3 355 200

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016/2017	2015/2016
Fritidsmedel	0	-2 035
Förvaltningsarvode administration	-821 946	-864 522
IT-kostnader	-3 363	-5 423
Styrelsearvode	-17 710	-14 150
Arvode, yrkesrevisorer	-19 875	-19 447
Kreditupplysningar	-6 746	-3 000
Representation	-1 603	0
Kontorsmateriel	-18 591	-9 111
Telefon och porto	-10 540	-10 709
Medlems- och föreningsavgifter	-9 180	-9 180
Köpta tjänster	-626	0
Konsultarvoden	-20 000	-4 863
Bankkostnader	-80	-40
Advokat och rättegångskostnader	0	-93 750
Övriga externa kostnader	-8 154	-13 351
Summa Övriga externa kostnader	-938 414	-1 049 581

Not 5 Personalkostnader

	2016/2017	2015/2016
Styrelsearvoden	-89 410	-86 464
Övriga ersättningar	0	-2 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-17 150
Övriga kostnadsersättningar	-5 437	-4 060
Övriga personalkostnader	0	-3 500
Summa Personalkostnader	-106 847	-113 574
Sociala kostnader	-32 669	-29 848
Summa Personalkostnader	-139 516	-143 422

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016/2017	2015/2016
Avskrivning Byggnader	-62 000	-62 000
Avskrivning Markanläggningar	-43 880	-43 880
Avskrivning Standardförbättringar	-1 081 081	-1 081 081
Avskrivning Maskiner och inventarier	-173 113	-108 272
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 360 074	-1 295 233

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016/2017	2015/2016
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	7 130
Summa Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 130

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016/2017	2015/2016
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 130	0
Ränteintäkter från bankkonton	5 987	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 146	7 195
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	970	521
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 234	7 716

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016/2017	2015/2016
Övriga räntekostnader	-451 684	-663 286
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-451 684	-663 286

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2016/2017	2015/2016
Vid årets början		
Byggnader	4 753 384	4 753 384
Standardförbättringar	45 090 878	45 090 878
Markanläggning	<u>1 256 534</u>	<u>1 256 534</u>
Summa anskaffningsvärden	51 100 796	51 100 796

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 125 480	-3 063 480
Standardförbättringar	-14 386 149	-13 305 068
Markanläggningar	<u>-316 917</u>	<u>-273 037</u>
	-17 828 546	-16 641 585
--		
Årets avskrivningar byggnader	-62 000	-62 000
Årets avskrivningar standardförbättringar	-1 081 081	-1 081 081
Årets avskrivningar markanläggningar	<u>-43 880</u>	<u>-43 880</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 015 507	-17 828 546

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2016/2017	2015/2016
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	<u>2 080 359</u>	<u>2 080 359</u>
	2 080 359	2 080 359
Installationer	392 720	0
Årets anskaffningar		
Installationer	<u>648 415</u>	<u>392 720</u>
	648 415	392 720
Summa anskaffningsvärden	3 121 494	2 473 079

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 884 934	-1 776 661
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-173 112	-108 272
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 058 046	-1 884 933
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 063 448	588 146

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2016/2017	2015/2016
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	77 500	77 500
Summa Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	77 500	77 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2016/2017	2015/2016
Avgifts- och hyresfordringar	6 158	9 004
Kundfordringar	22 550	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 708	9 004

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016/2017	2015/2016
Upplupna ränteintäkter	5 987	8 665
Förutbetalda försäkringspremier	42 561	41 544
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	22 936
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 121	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 585	1 643
Förutbetald tomträttsavgäld	27 807	86 894
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 061	161 682

Not 15 Kassa och bank

	2016/2017	2015/2016
Handkassa	5 033	5 609
Bankmedel	3 550 120	2 495 347
Transaktionskonto	1 312 664	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	982 528
Summa Kassa och bank	4 867 817	3 483 483

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016/2017	2015/2016
Inteckningslån	30 621 131	32 221 823
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 600 692	-1 600 692
Långfristig skuld vid årets slut	29 020 439	30 621 131

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	0,77%	2019-04-17	0	3 025 627	0	3 025 627
STADSHYPOTEK	0,86%	2018-07-30	7 100 000	0	0	7 100 000
STADSHYPOTEK	0,91%	2019-04-17	3 056 499	-3 025 627	30 872	0
STADSHYPOTEK	0,91%	2018-12-31	12 054 000	-11 319 000	735 000	0
STADSHYPOTEK	0,86%	2018-07-30	129 144	0	0	129 144
STADSHYPOTEK	0,95%	2018-04-30	9 882 180	0	99 820	9 782 360
NORDEA	0,90%	2019-11-13	0	11 319 000	735 000	10 584 000
Summa			32 221 823	0	1 600 692	30 621 131

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 600 692 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 600 000 kr årligen

Not 17 Övriga skulder

	2016/2017	2015/2016
Skuld sociala avgifter och skatter	1 112	54 480
Summa Övriga skulder	1 112	54 480

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016/2017	2015/2016
Upplupna sociala avgifter	28 092	0
Upplupna räntekostnader	61 422	31 960
Upplupna elkostnader	7 055	6 708
Upplupna vattenavgifter	21 152	22 866
Upplupna värmekostnader	31 108	32 244
Upplupna kostnader för renhållning	35 802	29 294
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	107 120	5 090
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 915	19 225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	596 143	605 772
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	919 809	772 159

Ställda säkerheter
Företagsinteckning

38 731 000 38 731 000

Ansvarsförbindelser
Övriga ansvarsförbindelser

Inga Inga

Styrelsens underskrifter

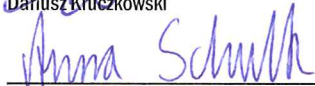
Göteborg 3 oktober 2017

Ort och datum



Yvonne Cooper

Dariusz Kniezkowski



Anna Schultz

Anders Johansson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

12 oktober 2017


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 15, org.nr 757201-7270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 15 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 15 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

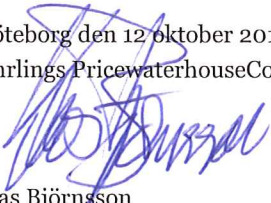
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 12 oktober 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

RB BRF Göteborgshus 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Göteborgshus 15 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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, driftkostnader, 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 skuldtyngd 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.

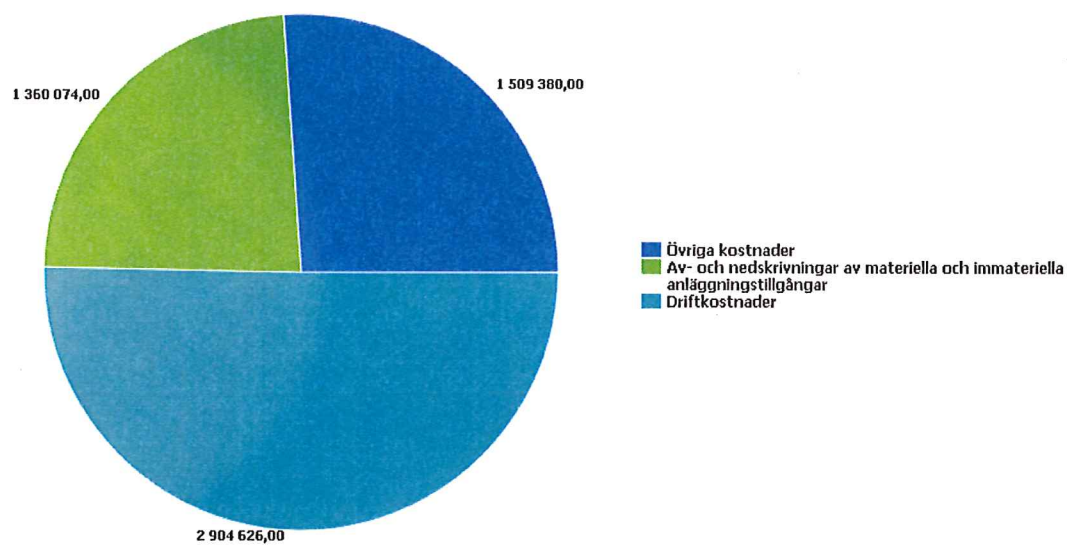
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

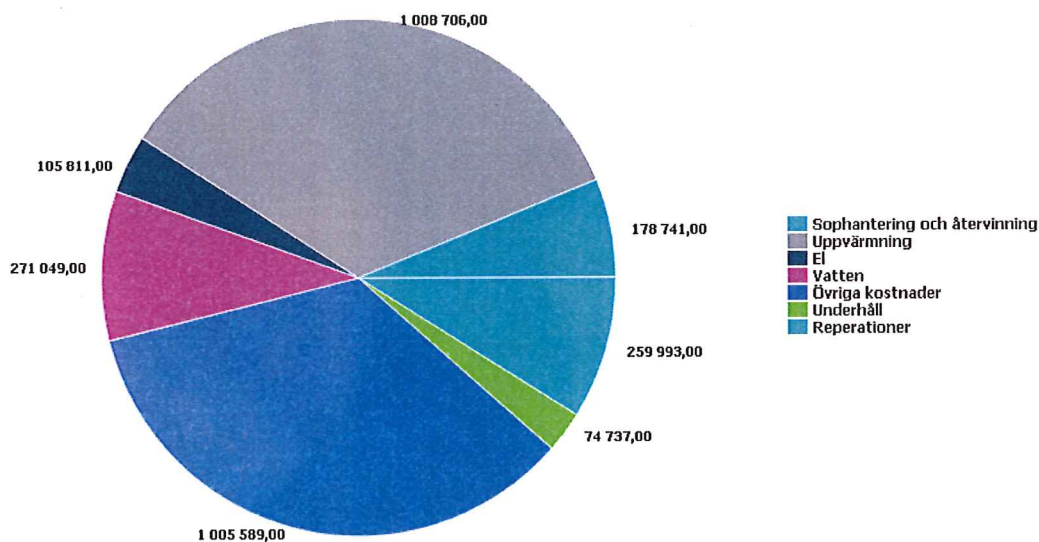
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 904 626	3 355 200
Övriga externa kostnader	938 414	1 049 581
Personalkostnader	139 516	143 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 360 074	1 295 233
Finansiella poster	431 450	648 440
Summa kostnader	5 774 080	6 491 877



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Trädgårdsskötsel	20 024	64 505
Rabatt/återbäring från RB	-19 200	-11 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	850
Städning	143 362	98 639
Hissbesiktning	21 564	46 838
Statuskontroll	18 750	0
Bevakningskostnader	37 118	9 763
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 875	0
Snö- och halkbekämpning	0	29 050
Reparationer	259 993	278 829
Underhåll	74 637	547 842
Fastighetsel	105 811	96 563
Fjärrvärme	1 008 706	978 983
Vatten	271 049	262 347
Sophämtning	178 741	168 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	224 885	217 694
Tomträttsavgäld (löptid t o m år 2021)	278 720	278 720
Arrende	76 751	76 142
TV avgifter	92 146	91 710
Försäkringspremier	85 859	82 212
Förbrukningsmaterial	22 735	37 976
Summa driftkostnader	2 904 626	3 355 200



	2017	2016
BOA (kvm)	7 892 m ²	7 892 m ²