



Riksbyggens Bostadsrättsförening

# **Göteborgshus 31**

Årsredovisning

1 juli 2015 - 30 juni 2016



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF  
GÖTEBORGSBUS NR 31 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2015-07-01 - 2016-06-30

*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.

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Tynnered 14:1-3 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns byggnader med 485 lägenheter uppförda och 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Rubingatan 1-48 i Västra Frölunda.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. år 2026 med en årlig avgäld på 1 482 424 kr.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
71	150	156	81	26	1

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
12	3	430

Total tomtarea:	58 370 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	34 552 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	669 m <sup>2</sup>
Varav uthyrningsbar yta:	35 221 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	416 713 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	285 773 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséens försäkringsmäklare.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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.



Efter den senaste stämman 2015-11-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald f.o.m. årsstämman
Göran Rosén	Ordförande	Stämman	2017
Tomy Lindström	Vice ordförande	Stämman	2017
Ingela Byrman	Sekreterare	Stämman	2016
Lena Grönlund	Vice sekreterare	Stämman	2016
Rickard Stenqvist	Ledamot	Riksbyggen	201507-201512
Michael Rockström*	Ledamot	Riksbyggen	201601-201606

#### *Styrelsesuppleanter*

Elias Seffo		Stämman	2017
Rolf Lillfors		Stämman	2016
Anna-Karin Antelme		Stämman	2017
Kenneth Alvé		Stämman	2016
Monica Ström		Riksbyggen	

#### Revisorer och valberedning

##### *Ordinarie revisorer*

Bror Palmberg	Medlemsrevisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som utsett auktoriserad revisor Klas Björnsson.		Stämman

##### *Revisorssuppleant*

Håkan Fransson		Stämman
----------------	--	---------

##### *Valberedning*

Marie Rytteblad-Larsson	Sammanställande	Stämman
David Parmelund		Stämman
Thomas Ahlström		Stämman
Tomas Afram		Stämman

\*Ersatt av Niclas Stenlund under hösten 2016

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för verksamhetsåret 2015/2016 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m<sup>2</sup>/år. Medlemmen betalar även avgift för uppvärmning.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 720 tkr och planerat underhåll för 18 534 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har under året inlett ett flerårigt underhåll av våtrum och stammar i hela föreningen.

TR

Bland underhållsarbeten/investeringar kan nämnas:

- ❖ Våtrums- och Stamrenoveringen har påbörjats och ca 25 % av arbetet har genomförts
- ❖ Trapphusbelysningar som gjort sitt har bytts ut mot LED-armaturer.
- ❖ Skymmande buskar, träd och häckar har börjat kapas ner till 80-90 cm höjd
- ❖ Köket i Aktivitetslokalen Rg 23 har fått ett rejält ansiktslyft
- ❖ Ytterligare några lägenheter har åtgärdats efter vattenskador
- ❖ Vi har fortsatt att förnygra utemiljön, steg för steg
- ❖ Upphandling av nytt styr- och reglersystem för VV, ventilation och övervakning har genomförts och arbetet har startas upp.
- ❖ Upphandling av nytt låssystem för lägenheter och gemensamhetslokaler har genomförts

Bland framtida underhållsarbeten kan nämnas:

- ❖ Fortsatta energisparåtgärder
- ❖ Fortsatt förnygring av utemiljön
- ❖ Renovering av våtrum samt byte av avloppsstammar, 180 - 200 miljoner, fortsätter och beräknas klart under 2018.
- ❖ Det nya låssystemet ska implementeras under hösten/vintern 2016
- ❖ Det nya styr- och reglersystemet ska installeras parallellt med stambytet

Föreningens likviditet har under året förändrats från 550% till 404%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 105 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Ordföranden har ordet

Så har ännu ett verksamhetsår gått och arbetet med "Stambyte och Våtrumsrenovering" har gått in i sin produktionsfas. Lagom till verksamhetsårets slut bockade vi av att runt 25 % av arbetet klarats av –allt enligt plan. Styrelsens arbetsgrupp deltar i Byggmöten varannan vecka och vi har Projektuppföljning med Riksbyggen en gång per månad, förutom de dagliga kontakterna. Det roliga är att trots stöket, besväret och allt elände så blir det väldigt bra och vi får i stort sett bara positiva kommentarer från medlemmarna.

I takt med att lägenheterna återlämnas till medlemmarna så genomförs även det som kallas Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK), detta betyder i klartext att ventilationskanalerna rensas och ventilationen justeras in.

Under våren 2016 avslutade vi upphandlingen av ett nytt modernt styr- och reglersystem för värme, varmvatten och ventilation – ett arbete som ska löpa parallellt med det andra stora jobbet. Nytt för oss i området är att vi i ett hundratal lägenheter kommer att ha temperaturgivare som ska ge en bättre styrning av inomhusklimatet.

Vi insåg att vårt gamla nyckelsystem gjort sitt och det var hög tid att byta ut alla nycklar och låscylindrar. Nu har vi handlat upp ett system som heter iLOQ, vilket är programmerbart och därmed enkelt att blockera borttappade nycklar i. Arbetet ska genomföras under hösten/vintern 2016.

Det är glädjande att vi kunde lägga en budget för 2016-2017 utan att behöva höja årsavgiften, trots att vi befinner oss mitt i ett 200-miljonersprojekt. Näja, i ärlighetens namn ska vi kanske tacka de låga räntorna för detta – men det känns gott i alla fall.

Vi för upp alla beslut och alla saker som ska göras i en sk Aktivitetslista, som vi sedan stämmer av på nästa styrelsemöte. Detta i kombination med uppdatering av vår 50-års Underhållsplan och vår 10-års budgetplanering, gör att inget underhåll glöms bort och dyker upp helt oväntat.

Ser vi på försäljningspriserna inom området så är en försiktig uppskattning att priserna gått upp 15-20 % under året, en helt fantastisk värdestegring som indikerar att området är populärt och attraktivt.

Fastighetskötseln rullar på i Riksbyggens regi och har i stort sett fungerat som det ska även i år. Glädjande är att det kommer många positiva kommentarer direkt till personalen om att området ser fint och vårdat ut. Vi har uppföljningsmöten varannan månad med uppföljning av att skötsel-entreprenaden, sker enligt avtal.

De kommande åren kommer i i huvudsak att handla om Stambyte och Våtrum. Det blir garanterat intensiva men samtidigt väldigt intressanta år och vi börjar se ett slut.

I föreningen har en del aktiviteter och arrangemang ordnats under året och förutom höst- och vårstädningar har det arrangerats Aktivitetsfest, Julkonsert, gympa, och Biljard-aktiviteter samt mycket verksamhet i gymmet.

### Rosandet och Risandet

- ☺ Personalen (med Christer och Grazyna i spetsen) får en stor ros för sitt fina arbete
- ☺ Ett tack till kollegorna i styrelsen för era fina arbetsinsatser
- ☺ "Volontärerna", som hjälpt föreningen och medlemmarna, får ett fäng rosor.
- ☺ Vår förvaltare och vår ekonom, vill jag tacka för ett bra och engagerat jobb
- ☺ Ni som arbetat med olika fritidsaktiviteter får ett stort tack (måndags-gympa, Biljard och Träningsrummet)
- ☺ Riset, ja, ni som inte visar tillbörlig hänsyn till grannarna och ni som inte kan skilja på skräp och förpackningsmaterial, eller miljöfarligt avfall och gamla möbler. (alltså samma som alltid)

Med det vill jag tacka för förtroendet under det gångna året.

Göran Rosén  
Ordförande

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 646 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 645 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 50). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

43



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	15/16	14/15	13/14	12/13	11/12
Nettoomsättning*	25 727	25 143	23 922	22 617	22 344
Resultat efter finansiella poster	- 8 305	8 791	7 157	3 800	2 910
Årets resultat	- 8 305	8 791	7 157	3 800	2 910
Resultat exklusive avskrivningar	- 7 105	10 660	9 001	5 608	4 694
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 9 605	8 160	5 055	1 662	748
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	71	71	112	112	112
Balansomslutning	93 585	74 701	63 076	55 512	50 267
Soliditet	63%	90%	92%	92%	91%
Likviditet	404%	550%	647%	507%	347%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	580	563	538	512	505
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	105	102	96	91	89
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	871	329	328	-	-
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	345	327	312	-	-
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	647	1 102	1 033	938	874
Lån, kr/m <sup>2</sup>	710	-	-	-	-

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	21 102 245
Årets resultat före fondförändring	-8 304 800
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>18 533 630</u>
Summa överskott	28 831 075

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	28 831 075

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

78

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	25 726 678	25 143 450
Övriga rörelseintäkter	2	1 731 203	805 787
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>27 457 881</u>	<u>25 949 237</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-30 678 252	-11 576 883
Övriga externa kostnader	4	-3 821 399	-3 878 633
Personalkostnader	5	- 351 231	- 381 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 199 674	-1 868 618
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-36 050 556</u>	<u>-17 706 094</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 592 675</b>	<b>8 243 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	69 696	25 074
Övriga ränteintäkter	8	232 213	522 787
Räntekostnader		- 14 034	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>287 875</u>	<u>547 860</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 304 800</b>	<b>8 791 003</b>
<b>Årets resultat</b>	19	<u>-8 304 800</u>	<u>8 791 003</u>

43

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	9	27 805 852	28 965 223
Maskiner, inventarier och transportmedel	10	88 919	129 221
Pågående projekt	11	25 041 516	3 017 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 936 286</b>	<b>32 111 569</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	12	756 500	271 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	2 965	2 867
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>759 465</b>	<b>274 367</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 695 752</b>	<b>32 385 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	86 894	7 639
Övriga fordringar	15	123 166	70 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	652 036	1 377 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>862 096</b>	<b>1 455 773</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	—	37 850 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	18	39 027 177	3 009 311
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>39 027 177</b>	<b>3 009 311</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 889 273</b>	<b>42 315 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 585 025</b>	<b>74 701 020</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 088 071	7 088 071
Underhållsfond		22 788 265	38 821 895
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>29 876 336</u>	<u>45 909 966</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		37 135 875	12 311 241
Årets resultat		-8 304 800	8 791 003
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>28 831 075</u>	<u>21 102 245</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>58 707 411</b></u>	<u><b>67 012 211</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	25 000 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>25 000 000</u>	<u>-</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		6 057 568	1 330 344
Skatteskulder		55 041	12 273
Övriga skulder	21	234 625	238 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 530 380	6 107 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>9 877 614</u>	<u>7 688 810</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>93 585 025</b></u>	<u><b>74 701 020</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		32 598 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>32 598 000</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 682 707 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

43



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv		T o m 2014-06-30
Byggnader	Linjär	34 år	Fr o m 2014-07-01
Standardförbättringar	Linjär	5-30 år	
Markanläggningar	Linjär	5-30 år	
Inventarier och maskiner	Linjär	5-10 år	
Installationer	Linjär	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30      2015-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	20 030 667	19 445 008
Hyrer, bostäder	39 931	19 401
Hyrer, lokaler	253 213	289 270
Hyrer, garage	1 946 307	1 939 791
Hyrer, p-platser	127 454	143 936
Hyrer, övriga	11 688	11 508
Hyresbortfall, bostäder	- 39 931	- 19 876
Hyresbortfall, lokaler	- 163 396	- 128 334
Hyresbortfall, garage	- 105 080	- 76 993
Bränsleavgifter	3 625 825	3 519 738
	<u>25 726 678</u>	<u>25 143 450</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	153 489	162 787
Försäkringsersättningar	1 577 714	643 000
	<u>1 731 203</u>	<u>805 787</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	2 720 418	2 229 294
Underhåll	18 533 630	60 095
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	762 110	719 342
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	1 482 424	1 482 424
Vägavgifter, arrende	110	110
Försäkringspremier	176 206	173 783
Kabel- och digital-TV	137 364	137 328
Fastighetsskötsel	54 947	60 996
Återbäring från Riksbyggen	- 59 800	- 61 800
Obligatoriska besiktningar	16 594	9 794
Bevakningskostnader	71 215	52 870
Brandpostabonnemang	38 508	38 508
Snö- och halkbekämpning, v g se nedan	- 77 063	- 35 577
Förbrukningsmateriel/inventarier	18 166	34 307

42

	2016-06-30	2015-06-30
Fordons- och maskinkostnader	29 089	15 103
Vatten	1 310 951	1 330 064
El	912 614	895 619
Uppvärmning	3 959 401	3 870 810
Sophantering och återvinning	591 368	563 813
	<u>30 678 252</u>	<u>11 576 883</u>

Ingen tillkommande kostnad utöver förvaltningsavtal för snö- och halkbekämpning, på grund av snöfattig vinter. Dessutom behov av färre tillfällen för snö- och halkbekämpning än de som ingår i förvaltningsavtalet, vilket inneburit återbetalning av förvaltningsarvode från Riksbyggen med 77 063 kr.

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel och förtäring	13 020	19 513
Arvode för förvaltning Riksbyggen	3 587 829	3 499 090
IT-kostnader	12 166	12 188
Juridiska kostnader	14 015	10 075
Styrelsearvode Riksbyggen	19 778	19 250
Arvode, yrkesrevisorer	27 605	30 360
Möteskostnader	4 037	34 002
Kontorsmateriel och tryckkostnader	26 812	34 975
Telefon och porto	15 362	10 311
Medlems- och föreningsavgifter	29 440	29 440
Konsultarvoden	61 839	156 724
Övriga externa kostnader	9 496	22 705
	<u>3 821 399</u>	<u>3 878 633</u>

#### Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	244 101	237 216
Övriga ersättningar till förtroendevalda	25 534	89 635
Föreningsvald revisor	7 873	7 873
Summa	<u>277 508</u>	<u>334 724</u>
Sociala kostnader	73 723	47 236
	<u>351 231</u>	<u>381 960</u>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	832 652	832 652
Markanläggningar	8 983	8 983
Standardförbättringar	317 736	986 680
Maskiner	15 994	15 994
Installationer	24 309	24 309
	<u>1 199 674</u>	<u>1 868 618</u>

#### Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen i Göteborg	69 598	24 978
Ränteintäkter Fonus	98	96
	<u>69 696</u>	<u>25 074</u>

43

2016-06-30      2015-06-30

**Not 8 Övriga ränteintäkter**

Ränteintäkter från SBAB	93 657	–
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	452
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	136 936	520 990
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	939	914
Ränteintäkter Skattekonto	681	430
	<u>232 213</u>	<u>522 787</u>

**Not 9 Byggnader**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	44 130 983	44 130 983
Byggnadsinventarier	138 805	138 805
Standardförbättringar	36 011 781	36 011 781
Markanläggning	89 833	89 833
Summa anskaffningsvärden	<u>80 371 402</u>	<u>80 371 402</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-18 133 764	-17 301 112
Byggnadsinventarier	- 138 805	- 138 805
Standardförbättringar	-33 097 678	-32 110 998
Markanläggningar	- 35 932	- 26 949
	<u>-51 406 179</u>	<u>-49 577 864</u>

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

Årets avskrivning markanläggningar

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 832 652	- 832 652
	- 317 736	- 986 680
	- 8 983	- 8 983
	<u>-52 565 550</u>	<u>-51 406 179</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	25 164 567	25 997 219
Standardförbättringar	2 596 367	2 914 103
Markanläggningar	44 918	53 901

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde, byggnader

Taxeringsvärde, lokaler

Taxeringsvärde, mark

Totalt taxeringsvärde

	267 800 000	202 400 000
	14 713 000	9 400 000
	148 913 000	83 373 000
	<u>416 713 000</u>	<u>285 773 000</u>

RB

**Not 10 Maskiner, inventarier och transportmedel**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	593 060	593 060
Inventarier	47 055	47 055
Installationer	121 543	–
Transportmedel	580 698	580 698
	<u>1 342 356</u>	<u>1 220 813</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	–	121 543
	–	<u>121 543</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 342 356</u>	<u>1 342 356</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 561 073	- 545 079
Inventarier	- 47 055	- 47 055
Installationer	- 24 309	–
Transportmedel	- 580 698	- 580 698
	<u>-1 213 135</u>	<u>-1 172 832</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 15 994	- 15 994
Installationer	- 24 309	- 24 309
	<u>- 40 303</u>	<u>- 40 303</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 253 438</u>	<u>-1 213 135</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>88 919</u>	<u>129 221</u>
Varav		
Maskiner	15 994	31 987
Installationer	72 925	97 234

**Not 11 Pågående projekt**

Pågående nybyggnad	88 228	–
Pågående om- och tillbyggnader	24 953 288	3 017 125
	<u>25 041 516</u>	<u>3 017 125</u>
Vid årets början		
Stam- våtrumsprojekt mm	3 017 125	554 750
Nytt låssystem	–	–
	<u>3 017 125</u>	<u>554 750</u>
Förändring under året		
Stam- våtrumsprojekt mm	21 936 163	2 462 375
Nytt låssystem	88 228	–
	<u>22 024 391</u>	<u>2 462 375</u>
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	<u>25 041 516</u>	<u>3 017 125</u>

2016-06-30 2015-06-30

**Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

1 513 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens bostadsrättsföreningars Intresseförening (andelar i Riksbyggen ek.förening)	756 500	271 500
	<u>756 500</u>	<u>271 500</u>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Fonus	2 965	2 867
	<u>2 965</u>	<u>2 867</u>

**Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	6 670	4 220
Kundfordringar	80 224	3 419
	<u>86 894</u>	<u>7 639</u>

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto	123 166	70 479
	<u>123 166</u>	<u>70 479</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	141 428	202 687
Förutbetalda försäkringspremier	91 013	86 677
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 350	34 332
Övriga förutbetalda kostnader	–	643 000
Förutbetald tomträttsavgäld	370 606	370 606
Övrigt	14 639	40 353
	<u>652 036</u>	<u>1 377 655</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	37 850 000
	<u>–</u>	<u>37 850 000</u>

**Not 18 Kassa och bank**

Bankmedel Nordea	29 467	–
Bankmedel SBAB	34 921 781	–
Förvaltningskonto i Swedbank	4 075 929	3 009 311
	<u>39 027 177</u>	<u>3 009 311</u>

413



				2016-06-30	2015-06-30
Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 443 673	5 644 398	38 821 895	12 311 241	8 791 003
Disposition enl. årsstämmobeslut				8 791 003	-8 791 003
Reservering underhållsfond			2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-18 533 630	18 533 630	
Årets resultat					-8 304 800
Vid årets slut	1 443 673	5 644 398	22 788 265	37 135 875	-8 304 800

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -8 304 800 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 7 728 829 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

#### Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,40%	2017-05-11		25 000 000		25 000 000
				25 000 000		25 000 000

#### Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder		231 416	234 359
Skuld för moms		3 139	4 426
Övriga kortfristiga skulder		70	5
		<u>234 625</u>	<u>238 790</u>


#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

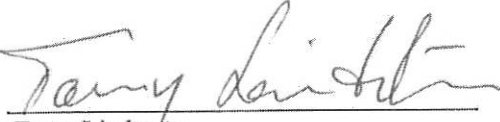
Upplupna löner	6 560	–
Upplupna sociala avgifter	4 575	2 514
Upplupna räntekostnader	14 167	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 019 260	3 664 741
Upplupna elkostnader	68 362	67 477
Upplupna vattenavgifter	111 103	108 464
Upplupna värmekostnader	121 089	126 139

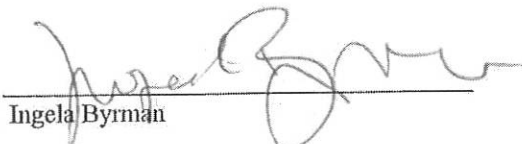
4B

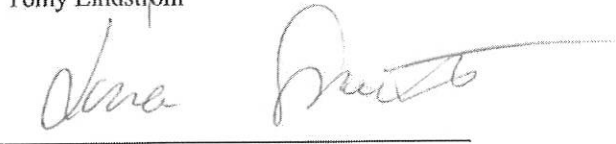
	2016-06-30	2015-06-30
Upplupna kostnader för renhållning	39 752	38 577
Upplupna revisionsarvoden	37 340	38 360
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 108 172	2 061 131
	<u>3 530 380</u>	<u>6 107 403</u>

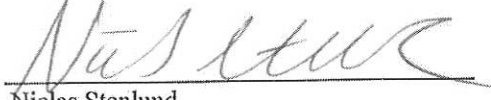
Göteborg 2016-10-12

  
Göran Rosén

  
Tomy Lindström

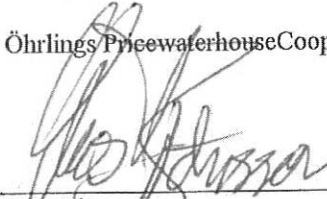
  
Ingela Byrman

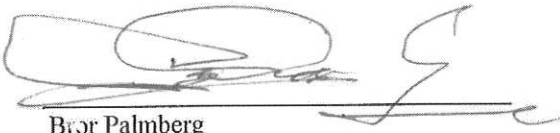
  
Lena Grönlund

  
Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

  
Bror Palmberg  
Medlemsrevisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31, org. nr 757201-7536

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31 för räkenskapsåret 2015-07-01-2016-06-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31 för räkenskapsåret 2015-07-01-2016-06-30.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

#### Uttalanden

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

Göteborg 2016-10-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor



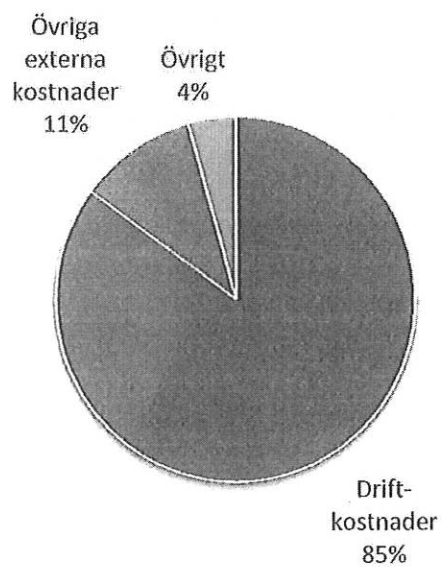
Bror Palmberg  
Föreningsrevisor

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-06-30	2015-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-8 304 800	8 791 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 199 674	1 868 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>-7 105 127</u>	<u>10 659 621</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	593 677	-628 656
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 188 805	2 834 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-4 322 645</u>	<u>12 865 185</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-485 098	-96
Investeringar i inventarier	0	-121 543
Investeringar i pågående byggnation	<u>-22 024 391</u>	<u>-2 462 375</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-22 509 489</u>	<u>-2 584 014</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	<u>25 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>25 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-1 832 134</u>	<u>10 281 171</u>
Likvida medel vid årets början	40 859 311	30 578 140
Likvida medel vid årets slut (se Not 17 och Not 18)	<u>39 027 177</u>	<u>40 859 311</u>

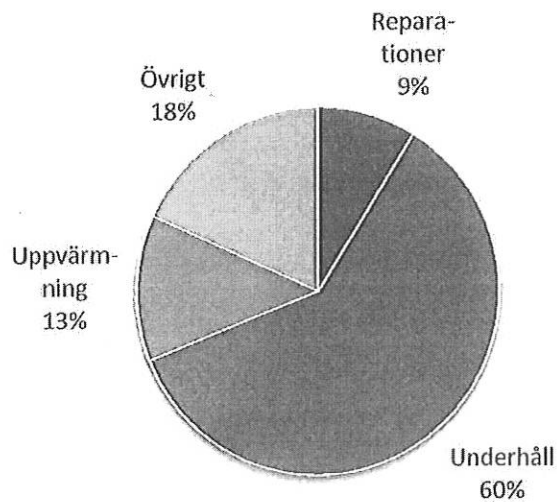
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	30 678 252	11 576 883
Övriga externa kostnader	3 821 399	3 878 633
Personalkostnader	351 231	381 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 199 674	1 868 618
Summa kostnader	36 050 556	17 706 094





Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	2 720 418	2 229 294
Underhåll	18 533 630	60 095
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	762 110	719 342
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	1 482 424	1 482 424
Vägavgifter, arrende	110	110
Försäkringspremier	176 206	173 783
Kabel- och digital-TV	137 364	137 328
Fastighetsskötsel	54 947	60 996
Återbäring från Riksbyggen	- 59 800	- 61 800
Obligatoriska besiktningar	16 594	9 794
Bevakningskostnader	71 215	52 870
Brandpostabonnemang	38 508	38 508
Snö- och halkbekämpning, v g se nedan	- 77 063	- 35 577
Förbrukningsmateriel/inventarier	18 166	34 307
Fordons- och maskinkostnader	29 089	15 103
Vatten	1 310 951	1 330 064
El	912 614	895 619
Uppvärmning	3 959 401	3 870 810
Sophantering och återvinning	591 368	563 813
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>30 678 252</b>	<b>11 576 883</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

34552	34552
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	79	65
Underhåll	536	2
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	21
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	43	43
Försäkringspremier	5	5
Kabel- och digital-TV	4	4
Fastighetsskötsel	2	2
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Bevakningskostnader	2	2
Brandpostabonnemang	1	1
Snö- och halkbekämpning, v g se nedan	-2	-1
Förbrukningsmateriel/inventarier	1	1
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	38	38
El	26	26
Uppvärmning	115	112
Sophantering och återvinning	17	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>888</b>	<b>335</b>

# 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

