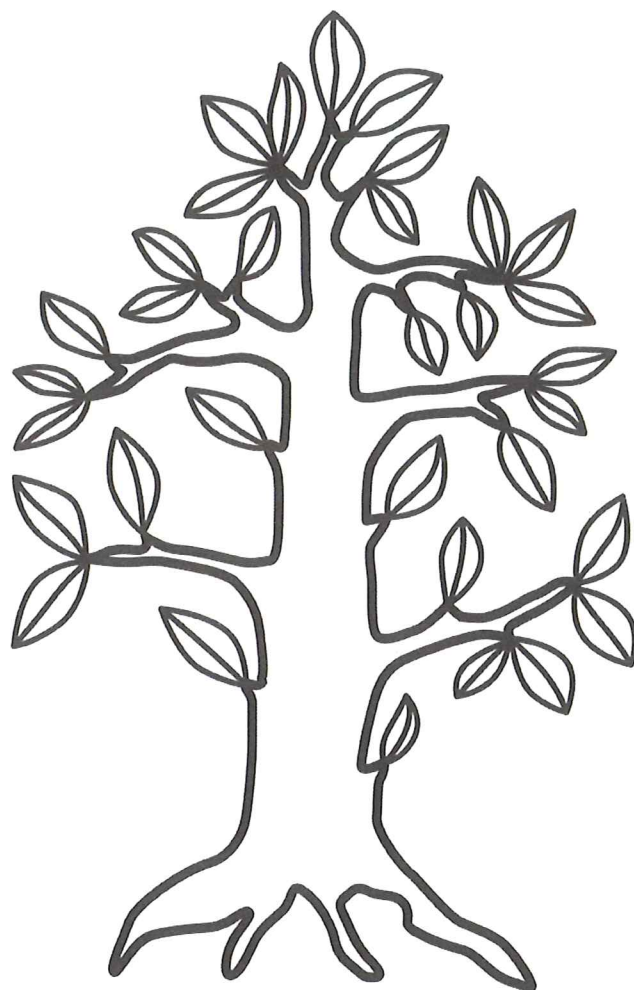

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RB BRF Göteborgshus 51
Org nr: 716409-5957



DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 51 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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heden 26:19 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 93 lägenheter uppförd. Byggnaderna är uppförd 1983. Fastighetens adress är Engelbrektskatan 57-61 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
12	31	20	28	2	93

Antal lokaler: 4

Antal garage: 22

Total tomtarea: 1 517 m²

Total bostadsarea: 7 000 m²

Total lokalarea: 1 444 m²

Årets taxeringsvärde 199 152 000

Fg års taxeringsvärde 199 152 000

Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet/lokaltyp	Yta m ²
Christiane Inredning AB	Butik	140
Mmcg Akutläkarna AB	Läkarmottagning	166
Söders Livespel AB	Spel/ATG	140
Jelena Soul Care AB	Skönhetsvård	130

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen har ingått i följande väsentliga avtal:

Avtal	Leverantör
Förvaltning och skötsel	Riksbyggen
Bredband	Bredbandsbolaget
Kabel TV	ComHem
Hissar	Otis Hiss AB
Sopsugsanläggning	Envac AB
Grovt Avfall	Renova

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.

Teknisk status

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 511 tkr och planerat underhåll för 201 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 566 tkr för de närmaste 5 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 913 tkr (108 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 112 000 kr (132 kr/m²). Underhållsplanen kontrolleras och uppdateras fortlöpande.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Fördelning av årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	61
Gemensamma utrymmen	3
Installationer	58
Huskropp utvändigt	80

Följande underhåll har utförts under året

Underhåll och målning av tvättstuga

Byte av mattvättmaskin, tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp

Installation av ny digital tvättbokning

Besiktning utförd på tegelfasader (Engelbrektsgratan, Hedåsgatan och Wadmansgatan)

Löpande underhåll av fastigheten vid behov.

Följande arbeten har planerats kommande period

Beskrivning	Period
Färdigställande av gästrum i styrelselokalen	2017
Montering av grindar till plan 8 i samtliga uppgångar	2017
Underhåll av garageportar	2017-2018
Balkongreoveringar (5 st)	2017-2018
Underhåll av hissdörrar	2018
Underhåll av tegelfasader	2018
Översyn och ev byte av låscylindrar i allmänna utrymmen	2018
Översyn av takplåtar	2018-2019

Styrelsens arbete pågår med säkerhetsinstallationer i föreningens hissar, trapphus och i de allmänna utrymmena. Styrelsen bevakar även de aktuella diskussionerna kring planering av Heden.

Ekonomi

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år framförallt beroende på lägre underhållskostnader under året i jämförelse med föregående år. Rörelseresultatet blir således högre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 190 % till 236 %

I resultatet ingår avskrivningar med 642 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1590 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen arbetar långsiktigt med att minska föreningens låneskuld.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Gustafsson	Ordförande		2018
Thomas Larsson	Vice ordförande		2018
Bengt Öhrn	Sekreterare		2017
Lena Lanner	Ledamot	Riksbyggen	
Magnus Feldt	Ledamot	Avgått pga flytt (juli 2017)	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Nilsson		2018
Anneli Hansson		2017
Elin Rydbäck	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor
Bertil Winbladh	Revisor

Revisorssuppleanter
Fabian Turkalj

Valberedning	Kommentar
Håkan Bergström	Sammanställare
Robert Leth	
Lena Ericsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört underhåll för 201 tkr och reparationer för 511 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2007 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 522 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	5 257	5 235	5 235	5 236	5 213
Resultat efter finansiella poster	948	- 835	496	270	344
Resultat exklusive avskrivningar	1 590	- 199	1 132	1 040	815
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	478	- 624	707	615	390
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	132	50	50	50	50
Balansomslutning	47 774	47 533	48 582	48 522	50 750
Soliditet	19%	17%	19%	17%	16%
Likviditet	236%	190%	262%	205%	417%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	522	522	522	522	522
Bränsletillägg, kr/m ²	79	73	73	73	73
Driftkostnader, kr/m ²	275	487	326	281	300
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	251	261	273	228	258
Ränta, kr/m ²	78	82	101	154	163
Underhållsfond, kr/m ²	338	231	406	349	293
Lån, kr/m ²	4 405	4 528	4 583	5 157	5 480

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

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 367 951	0	0	1 947 017	2 641 356	-834 686
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-834 686	834 686
Reservering underhållsfond				1 612 000	-1 612 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-201 485	201 485	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						948 037
Vid årets slut	4 367 951	0	0	3 357 532	396 155	948 037

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 806 669
Årets resultat	948 037
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 112 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 485
Summa	1 844 191
Extra avsättning till underhållsfond	-500 000
Att balansera i ny räkning	1 344 191

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	2016-07-01		2015-07-01
	2017-06-30		2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 256 707	5 235 155
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 039	70 598
Summa rörelseintäkter		5 318 747	5 305 753
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 323 325	-4 111 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-633 845	-596 927
Personalkostnader	Not 6	-128 725	-125 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-641 934	-636 129
Summa rörelsekostnader		-3 727 829	-5 469 576
RÖRELSERESULTAT		1 590 918	-163 823
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 834	12 834
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 488	9 671
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-662 204	-693 369
Summa finansiella poster		-642 882	-670 864
Resultat efter finansiella poster		948 037	-834 686
Resultat före skatt		948 037	-834 686
Årets resultat		948 037	-834 686

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 605 943	44 231 241
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	393 779	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	94 068	102 620
Summa materiella anläggningstillgångar		44 093 790	44 333 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	139 500	139 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 500	139 500
Summa anläggningstillgångar		44 233 290	44 473 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	3 478	0
Övriga fordringar	Not 16	5 133	5 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	251 060	124 068
Summa kortfristiga fordringar		259 671	129 165
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 280 774	2 930 693
Summa kassa och bank		3 280 774	2 930 693
Summa omsättningstillgångar		3 540 445	3 059 858
SUMMA TILLGÅNGAR		47 773 736	47 533 219

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 367 951	4 367 951	
Fond för yttre underhåll	3 357 532	1 947 017	
Summa bundet eget kapital	7 725 483	6 314 968	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	396 155	2 641 356	
Årets resultat	948 037	-834 686	
Summa fritt eget kapital	1 344 192	1 806 669	
Summa eget kapital	9 069 674	8 121 637	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 202 108	37 798 456
Summa långfristiga skulder		37 202 108	37 798 456
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 20	290 976	117 278
Skatteskulder	Not 21	5 428	9 177
Övriga skulder	Not 22	45 474	45 474
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 23	517 424	438 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	642 652	1 002 698
Summa kortfristiga skulder		1 501 954	1 613 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 773 736	47 533 219

Noter

Not 1 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 juli 2014.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2102
Standardförbättringar	Linjär	20-25	
Installationer	Linjär	15	
Inventarier	Linjär	5	
Maskiner	Linjär	10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 653 998	3 653 992
Hyror, lokaler	900 681	882 177
Hyror, garage	158 400	158 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-3 634
Rabatter	-6 000	-6 000
Bränsleavgifter, bostäder	508 290	508 290
Bränsleavgifter, övrigt	41 938	41 938
Summa nettoomsättning	5 256 707	5 235 155

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Fakturerade kostnader	900	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-45	-53
Övriga rörelseintäkter (Sopsug)	61 184	68 131
Summa övriga rörelseintäkter	62 039	70 598

A

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-201 485	-1 905 808
Reparationer	-511 103	-464 796
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-203 815	-199 444
Försäkringspremier	-56 230	-52 749
Kabel- och digital-TV	-58 866	-104 708
Återbäring från Riksbyggen	12 300	10 100
Obligatoriska besiktningar	-36 104	-36 044
Bevakningskostnader	-8 563	-1 776
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 382	-5 945
Ersättningar till hyresgäster	-500	0
Förbrukningsinventarier och programvara"	-10 246	-16 582
Vatten	-216 893	-208 224
Fastighetsel	-191 211	-210 451
Uppvärmning	-590 806	-591 141
Sophantering och återvinning	-238 544	-302 300
Förvaltningsarvode drift	-7 878	-21 184
Summa driftkostnader	-2 323 325	-4 111 051

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Fritidsmedel	-15 273	-12 512
Förvaltningsarvode administration	-527 571	-504 554
IT-kostnader	-5 100	-5 369
Styrelsearvode	-11 603	-11 083
Arvode, yrkesrevisorer	-17 879	-17 209
Övriga förvaltningskostnader	-3 092	0
Juridiska kostnader	-900	-3 150
Kontorsmateriel	-5 060	-6 890
Telefon och porto	-7 834	-7 899
Medlems- och föreningsavgifter	-5 580	-5 580
Serviceavgifter	-993	-164
Köpta tjänster	-1 321	0
Konsultarvoden	-29 859	-16 869
Bankkostnader	-880	-2 855
Övriga externa kostnader	-900	-2 793
Summa övriga externa kostnader	-633 845	-596 927

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Styrelsearvoden	-89 410	-86 648
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 320	-9 580
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	0
Övriga personalkostnader	0	-1 400
Sociala kostnader	-25 995	-27 841
Summa personalkostnader	-128 725	-125 469

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-496 922	-496 922
Avskrivning standardförbättringar	-128 376	-128 376
Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar	-8 084	-2 279
Avskrivning Installationer	-8 552	-8 552
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-641 934	-636 129

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från andra långfristiga värdepappersinnehav	12 834	12 834
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 834	12 834

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 185	8 750
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	267	921
Övriga ränteintäkter	36	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 488	9 671

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-662 204	-693 369
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-662 204	-693 369

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	46 543 287	46 543 287
Mark	3 300 000	3 300 000
Standardförbättringar	2 730 846	2 730 846
	52 574 133	52 574 133

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 7 192 068	-6 695 146
Standardförbättringar	- 1 150 824	- 1 022 448
	-8 342 892	-7 717 594

Årets avskrivningar

Byggnader	-496 922	-496 922
Standardförbättringar	-128 376	-128 376

Restvärde enligt plan vid årets slut

Byggnader	38 854 297	39 351 219
Mark	3 300 000	3 300 000
Standardförbättringar	1 451 646	1 580 022
Summa restvärde	43 605 943	44 231 241

Taxeringsvärde

Bostäder	191 000 000	191 000 000
Lokaler	8 152 000	8 152 000
Summa taxeringsvärde	199 152 000	199 152 000
Varav byggnad	85 800 000	85 800 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar	401 863	0
Summa anskaffningsvärde	401 863	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar	-8 084	0
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 084	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

393 779 0

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	11 395	11 395
Installationer	128 275	128 275
	139 670	139 670

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 11 395	- 9 116
Installationer på egen fastighet	-25 655	-17 103
	-37 050	-26 219

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	-2 279
Installationer på egen fastighet	-8 552	-8 552

Restvärde enligt plan vid årets slut

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer på annans fastighet	94 068	102 620
Summa restvärde vid årets slut	94 068	102 620

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening (279 st)	-139 500	-139 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	-139 500	-139 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 478	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 478	0

Not 16 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	5 133	5 097
Summa övriga fordringar	5 133	5 097

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 788	14 267
Förutbetalda försäkringspremier	29 212	27 018
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 781	14 652
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 279	68 131
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 060	124 068

Not 18 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel	2 680 260	2 022 595
Transaktionskonto	600 515	908 098
Summa kassa och bank	3 280 774	2 930 693

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	37 719 532	38 236 956
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-517 424	-438 500
Långfristig skuld vid årets slut	37 202 108	37 798 456

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	2,49 %	2025-09-18	5 181 140,00	0,00	61 320,00	5 119 820,00
SBAB	2,25%	2022-11-21	2 983 000,00	0,00	0,00	2 983 000,00
SBAB	2,43%	2022-11-21	5 237 500,00	0,00	45 000,00	5 192 500,00
SBAB	2,27%	2025-06-12	5 505 636,00	0,00	100 000,00	5 405 636,00
NORDEA	2,14%	2019-08-21	8 904 540,00	0,00	188 460,00	8 716 080,00
NORDEA	0,34%	2017-10-16	5 213 340,00	0,00	61 324,00	5 152 016,00
NORDEA	0,34%	2017-10-19	5 211 800,00	0,00	61 320,00	5 150 480,00
Summa			38 236 956,00	0,00	517 424,00	37 719 532,00

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	264 592	117 278
Ej reskontraförda leverantörsskulder	26 384	0
Summa leverantörsskulder	290 976	117 278

Not 21 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	5 428	9 177
Summa skatteskulder	5 428	9 177

Not 22 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	45 474	45 474
Summa övriga skulder	45 474	45 474

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	517 424	438 500
Summa övriga skulder till kreditinstitut	517 424	438 500

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	29 726	29 561
Upplupna räntekostnader	45 738	46 825
Upplupna driftskostnader	0	111 972
Upplupna elkostnader	14 512	15 642
Upplupna vattenavgifter	16 070	18 241
Upplupna värmekostnader	17 578	19 997
Upplupna kostnader för renhållning	10 626	11 829
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Upplupna styrelsearvoden	94 600	92 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	186 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	397 302	453 851
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	642 652	1 002 698

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

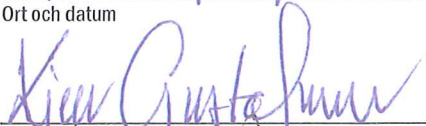
Företagsinteckning	45 736 000	45 736 000
Eventalförpliktelser		
Företagsinteckning	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Göteborg 8/11 2017

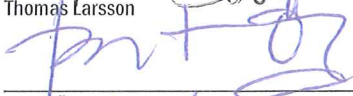
Ort och datum



Kjell Gustafsson



Thomas Larsson



Bengt Öhrn



Lena Lanner

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2017-11-09



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Bertil Winblad
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 51, org.nr 716409-5957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 51 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 51 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2017-11-09
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



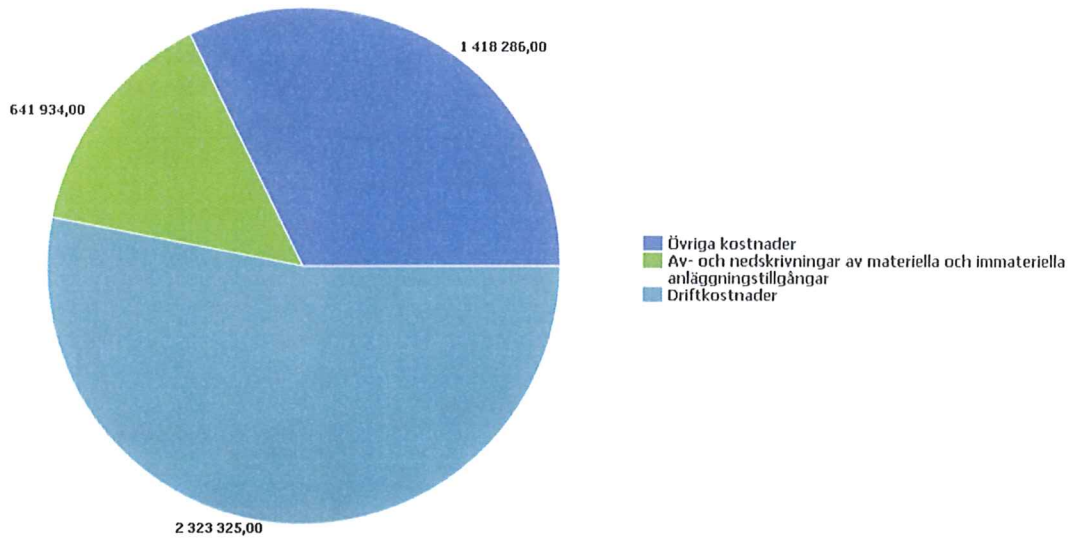
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Bertil Winbladh
Förtroendevald revisor

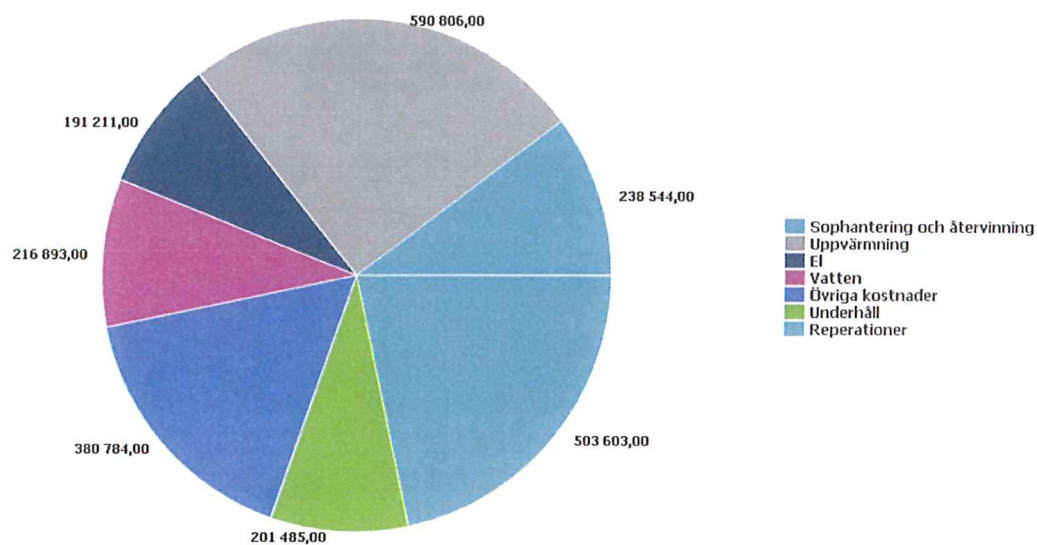
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 323 325	4 111 051
Övriga externa kostnader	633 845	596 927
Personalkostnader	128 725	125 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	641 934	636 129
Finansiella poster	642 882	670 864
Summa kostnader	4 370 711	6 140 440



Driftkostnadsfördelning

	2017	2016
Reparationer	511 103	464 796
Underhåll	201 485	1 905 808
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	203 815	199 444
Försäkringspremier	56 230	52 749
Kabel- och digital-TV	58 866	104 708
Fastighetsskötsel	3 376	7 966
Trädgårdsskötsel	4 502	9 092
Återbäring från Riksbyggen	-12 300	-10 100
Städning gemensamma utrymmen	0	4 126
Obligatoriska besiktningar	36 104	36 044
Bevakningskostnader	8 563	1 776
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 382	5 945
Förbrukningsmateriel	10 246	16 582
Vatten	216 893	208 224
El	191 211	210 451
Uppvärmning	590 806	591 141
Sophantering och återvinning	238 544	302 300
Summa driftkostnader	2 323 325	4 111 051



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

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, fastighetsservice 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.

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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Göteborgshus 51

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Göteborgshus 51 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



