
Årsredovisning

RB BRF GÖTEBORGSHUS 22
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 757201-7346

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-19
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GÖTEBORGS SHUS 22 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*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 IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 73:3, 73:5, 73:6 och 73:7 i Göteborgs kommun med 356 lägenheter och 13 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Kastvindsgatan 1, Fjällvindsgatan 4 Västra Stilletorpsgratan 23-25 samt Virvelvindsgatan 24-30 i Göteborg.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2017 med en årlig avgäld på 592 352 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 ro kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
21	5	87	169	74

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	P-platser
13	30	198

Total bostadsarea:	23 729 m ²
Total lokalarea:	1 565 m ²

Årets taxeringsvärde	242 076 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 076 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
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.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB/Inspecta	Hisservice
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-12-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Monica Wallebäck	Ordförande	Stämman	2016
Kent-Olof Myhr	Vice ordförande	Stämman	2015
Gunilla Pamp-Pettersson	Sekreterare	Stämman	2016
Yvonne Holm	Ledamot	Stämman	2015
Christer Jacobsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Dennie Andersson		Stämman	2015
Jimmy Donnerby		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Anita Dellming	Revisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anita Carlstedt	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Joan Lindsay	Valberedning	Stämman
Lotta Kahrle	Valberedning	Stämman
Roland Johansson	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 6 %. Garage och P-platser höjdes med 50 kr respektive 40 kr/mån från 2015-01-01.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 919 tkr och planerat underhåll för 13 552 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	45
Installationer	302
Balkonger	13 024
Övriga utgifter	181

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2015/2016	
Målning garage	2015/2016	
Nya maskiner tvättstuga	2015/2016	
Kullen och entré -projektet	2015/2016	
Fläktaggregat	2016/2017	
Fasadtvätt	2018/2019	

Föreningens likviditet har under året förändrats från 138% till 175%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 707 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 915 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 K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

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.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 458 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	15 840	15 731	15 402	14 180	13 718
Resultat efter finansiella poster	- 10 622	2 961	2 647	256	615
Årets resultat	- 10 622	2 961	2 638	256	2 973
Balansomslutning	102 502	107 411	96 873	73 252	74 515
Soliditet	2%	12%	10%	10%	9%
Likviditet	175%	138%	297%	259%	282%
Avgifts- och hyresbortfall	0,22%	0,11%	0,09%	0,12%	0,15%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	707	707	690	640	605
Lån, kr/m ²	3 838	3 544	3 242	2 522	2 545

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

Ordförande har ordet

Det har varit ett intressant år, hösten 2014 - våren 2015. Framtiden är i morgon, nästa månad, nästa år, om fem år och så vidare. Vi alla måste se framåt för att bevara föreningens mark och fastigheter i bästa möjliga skick nu och då. Styrelsen granskar och planerar för att bevara vår egendom i bästa skick.

Balkongprojektet: Det sista huset blev färdigt i september 2014, tidigare än planerat, totalt tog det två år. Resultatet är, att vi medlemmar fått en balkong att älska, så mycket positivt ni medlemmar säger till styrelsen om balkongerna, det värmer.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Obligatorisk ventilationskontroll har startats upp under räkenskapsåret. Nästa år 2015 -2016 skall rensning ske av ventilationskanalerna i kök, rum och badrum med planerad start hösten 2015.

Medlemmar: Vi har haft färre som flyttat ifrån föreningen, vilket jag har uppfattat som att medlemmarna trivs i föreningen.

Kullen: Arbetsgruppen med medlemmar har under våren 2015 arbetat med de synpunkter som inkommit, detta tillsammans med de krav räddningstjänsten ställt. Styrelsen kommer under hösten 2015 gå vidare med en offertförfrågan på de förslag som utarbetats.

Styrelsen: Styrelsens ambition är att informera medlemmarna om vad som görs och planeras för framtiden. Styrelsen arbetar med en hemsida för att lättare och snabbare nå ut med information och kommunicera med er medlemmar.

Jag och styrelsen tackar för det gångna året, samt hoppas att vi fortsätter i den goda anda som vi i styrelsen känner att vi har med er medlemmar.

Monica Wallebäck
Ordförande

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 689 324
Årets resultat före fondförändring	-10 622 393
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-973 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>5 754 496</u>
Summa överskott	848 426

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	848 426
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	15 840 331	15 731 317
Övriga rörelseintäkter	2	2 454 956	2 376 795
Summa rörelseintäkter, m.m.		18 295 287	18 108 112
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-20 468 810	-7 596 114
Övriga externa kostnader	4	-1 338 359	-1 372 299
Personalkostnader	5	-1 951 143	-1 884 249
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 707 290	-1 971 422
Summa rörelsekostnader		-26 465 602	-12 824 084
Rörelseresultat		-8 170 315	5 284 028
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		—	184
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 422	16 238
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	55 095	168 272
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 523 596	-2 507 943
Summa finansiella poster		-2 452 079	-2 323 248
Resultat efter finansiella poster		-10 622 393	2 960 779
Skatter			
Årets resultat	16	-10 622 393	2 960 779

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	92 704 830	56 568 082
Inventarier, verktyg och installationer	10	188 655	234 854
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	—	41 038 450
Summa materiella anläggningstillgångar		92 893 485	97 841 385
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		—	178 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	178 700	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 700	178 700
Summa anläggningstillgångar		93 072 185	98 020 085
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		312	47 950
Övriga fordringar	13	405 168	347 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	286 211	263 945
Summa kortfristiga fordringar		691 691	659 889
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	6 200 000	5 500 000
Summa kortfristiga placeringar		6 200 000	5 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 538 339	3 231 511
Summa kassa och bank		2 538 339	3 231 511
Summa omsättningstillgångar		9 430 030	9 391 400
SUMMA TILLGÅNGAR		102 502 215	107 411 485

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 410 891	1 410 891
Fond för yttre underhåll		—	4 781 496
Summa bundet eget kapital		1 410 891	6 192 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 470 820	3 728 544
Årets resultat		-10 622 394	2 960 779
Summa fritt eget kapital		848 426	6 689 324
Summa eget kapital		2 259 317	12 881 711
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	94 840 728	87 746 475
Summa långfristiga skulder		94 840 728	87 746 475
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 240 000	1 895 500
Leverantörsskulder		444 006	2 414 566
Övriga skulder	18	396 477	341 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 321 687	2 131 861
Summa kortfristiga skulder		5 402 170	6 783 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 502 215	107 411 485
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		108 000 000	99 211 800
Summa ställda säkerheter		108 000 000	99 211 800
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		19433	18670

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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 12 900 984 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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 anskaffningsvärden 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	Linjär
Standardförbättringar	Linjär
Inventarier	Linjär

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	14 517 584	14 517 584
Hyrer, lokaler	928 282	855 287
Hyrer, p-platser	429 450	376 040
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 12 124	- 10 323
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 22 861	- 7 271
	<u>15 840 331</u>	<u>15 731 317</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	2 255 622	2 255 622
Bränsleavgifter, övrigt	31 888	31 888
Övriga ersättningar	13 161	—
Överlåtelseavgifter	6 733	8 200
Återvunna fordringar	1 117	—
Inkassointäkter	11 784	—
Parkeringsavgifter	134 650	79 040
Övriga rörelseintäkter	—	2 044
	<u>2 454 956</u>	<u>2 376 795</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	918 966	767 831
Underhåll	13 552 285	1 044 075
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	503 268	494 012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	592 252	592 252
Vägavgifter, arrende	71 800	71 800
Försäkringspremier	134 444	122 416
Kabel- och digital-TV	110 120	276 836
Återbäring från Riksbyggen	- 17 700	- 14 700
Systematiskt brandskyddsarbete	2 025	—
Obligatoriska besiktningar	355 310	113 698
Bevakningskostnader	8 725	12 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	45 614	11 634
Fastighetsskötsel	3 178	8 224
Ersättningar till hyresgäster	—	180
Förbrukningsmateriel/inventarier	181 983	165 278
Fordons- och maskinkostnader	51 418	69 760
Vatten	527 223	497 324
El	600 504	617 581
Uppvärmning	2 282 288	2 254 547
Sophantering och återvinning	545 107	490 711
	<u>20 468 810</u>	<u>7 596 114</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	12 228	12 127
Förvaltningsarvode	1 085 405	1 019 208
Lokalkostnader	3 750	4 500
IT-kostnader	558	—
Juridiska kostnader	5 625	15 119
Styrelsearvode	16 580	16 580
Arvode, yrkesrevisor	22 714	22 324
Möteskostnader	21 559	60 826
Representation	3 881	37 924
Kontorsmateriel/trycksaker	24 902	29 933
Telefon och porto	25 428	31 788
Konstaterade förluster hyror/avgifter	8	11
Medlems- och föreningsavgifter	29 380	22 760
Serviceavgifter	1 086	6 550
Köpta tjänster	11 800	—
Konsultarvoden	29 331	64 270
Bankkostnader	2 570	1 320
Advokat och rättegångskostnader	18 750	—
Övriga externa kostnader	22 804	27 059
	<u>1 338 359</u>	<u>1 372 299</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare och städpersonal	957 532	948 900
Uttagsskatt fastighetsskötare	254 839	282 340
Löneskatt på pensionskostnader	8 175	16 449
Fast styrelsearvode	114 223	114 856
Övriga ersättningar till förtroendevalda	212 152	116 745
Föreningsvald revisor	5 820	5 820
Summa	1 552 741	1 485 110
Sociala kostnader	398 402	399 139
	1 951 143	1 884 249

Not 6 Avkrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	407 940	407 940
Byggnadsinventarier	2 253 152	1 489 394
Maskiner	46 199	74 088
	2 707 290	1 971 422

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 150	3 796
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	44 523	162 610
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 948	47
Övriga ränteintäkter	2 474	1 819
	55 095	168 272

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 523 596	2 507 883
Övriga räntekostnader	—	60
	2 523 596	2 507 943

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	20 397 000	20 397 000
Byggnadsinventarier	718 810	718 810
Standardförbättringar	86 380 842	86 380 842
Markanläggning	58 013	58 013
	<u>107 554 665</u>	<u>107 554 665</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	38 797 840	—
	<u>38 797 840</u>	<u>—</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>146 352 505</u>	<u>107 554 665</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 997 166	-15 589 226
Byggnadsinventarier	- 592 990	- 568 074
Standardförbättringar	-34 338 414	-32 873 936
Markanläggningar	- 58 013	- 58 013
	<u>-50 986 583</u>	<u>-49 089 249</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 407 940	- 407 940
--	-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	-2 253 152	-1 489 394
--	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-53 647 675</u>	<u>-50 986 583</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>92 704 830</u>	<u>56 568 082</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	3 991 894	4 399 834
Standardförbättringar	88 605 090	52 042 427

Taxeringsvärden

bostäder

	236 000 000	236 000 000
--	-------------	-------------

lokaler

	<u>6 076 000</u>	<u>6 076 000</u>
--	------------------	------------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>242 076 000</u>	<u>242 076 000</u>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<u>169 246 000</u>	<u>169 246 000</u>
--	--------------------	--------------------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	883 399	883 399
Installationer	466 255	466 255
	<u>1 349 654</u>	<u>1 349 654</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 648 546	- 574 458
Installationer	- 466 255	- 466 255
	<u>-1 114 801</u>	<u>-1 040 713</u>

Årets avskrivningar

Maskiner	- 46 199	- 74 088
	<u>- 46 199</u>	<u>- 74 088</u>

	2015-06-30	2014-06-30
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 160 999	-1 114 801
Restvärde enligt plan vid årets slut	188 655	234 854
Varav		
Maskiner	188 655	234 854

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	—	41 038 450
	—	41 038 450
Vid årets början		
Balkongrenovering	41 038 450	18 000 000
	41 038 450	18 000 000
Förändring under året		
Balkongrenovering	-41 038 450	23 038 450
	-41 038 450	23 038 450
Summa pågående projekt vid årets slut	—	41 038 450

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel Fonus	200	200
357 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	178 500	—
	178 700	200

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	293 924	303 180
Skattekonto	111 244	44 814
	405 168	347 994

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 819	9 981
Förutbetalda försäkringspremier	74 023	60 421
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 530	27 530
Övriga förutbetalda driftkostnader	178 839	166 013
	<u>286 211</u>	<u>263 945</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 200 000	5 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	2 700 000	0,50	2015-07-05		
90 dagar	3 000 000	0,50	2015-08-05		
90 dagar	500 000	0,50	2015-09-05		
				<u>6 200 000</u>	<u>5 500 000</u>

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	473 800	937 091	4 781 496	3 728 544	2 960 779
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 960 779	-2 960 779
Reservering underhållsfond				973 000	- 973 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-5 754 496	5 754 496	
Årets resultat						-10 622 394
Vid årets slut	—	473 800	937 091	—	11 470 820	-10 622 394

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	97 080 728	89 641 975
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-2 240 000	-1 895 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	94 840 728	87 746 475

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,68%		9 028 722		9 028 722	
NORDEA HYPOTEK AB	1,60%		6 362 960		6 362 960	
NORDEA HYPOTEK AB	1,60%		1 693 125		1 693 125	
NORDEA HYPOTEK AB	2,22%	2018-05-16	10 640 168		560 000	10 080 168
NORDEA HYPOTEK AB	2,66%	2016-11-16	11 600 000			11 600 000
SBAB BANK AB	2,03%	2018-02-27		10 000 000	187 500	9 812 500
SBAB BANK AB	2,81%	2016-01-13	9 625 000		250 000	9 375 000
SBAB BANK AB	2,89%	2017-04-20	10 850 000		150 000	10 700 000
SBAB BANK AB	2,95%	2017-12-14	9 962 500		150 000	9 812 500
SEB BOLÅN AB	2,80%	2017-01-28	11 600 000			11 600 000
STADSHYPOTEK AB	1,73%	2019-12-04	8 279 500		250 000	8 029 500
STADSHYPOTEK AB	1,32%	2019-06-30		16 141 060	70 000	16 071 060
			89 641 975	26 141 060	18 702 307	97 080 728

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 240 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 85 880 728 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Löneskatt på pensionskostnader	8 175	8 007
Skuld för moms	125 985	114 174
Skuld sociala avgifter och skatter	80 784	55 443
Övriga kortfristiga skulder	181 533	163 747
	396 477	341 371

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	213 444	224 435
Upplupna räntekostnader	112 231	163 255
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 626	—
Upplupna elkostnader	43 923	23 034
Upplupna vattenavgifter	44 888	43 764
Upplupna värmekostnader	80 818	74 998
Upplupna kostnader för renhållning	126 149	112 012
Upplupna revisionsarvoden	2 197	2 197
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 686 411	1 488 167
	2 321 687	2 131 861

2015-06-30

2014-06-30

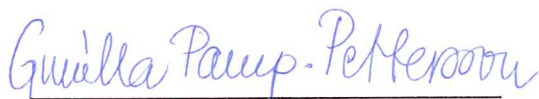
Göteborg 2015-10-30



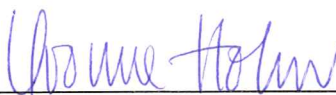
Monica Wallebäck



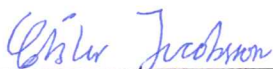
Kent-Olof Myhr



Gunilla Pamp-Pettersson

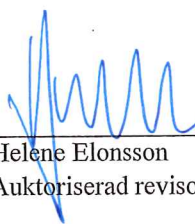


Yvonne Holm

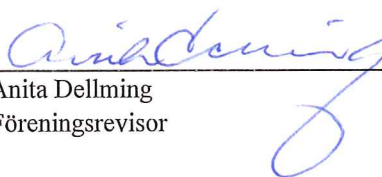


Christer Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-03
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Elonsson
Auktoriserad revisor



Anita Dellming
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22, org. nr 757201-7346

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 2015 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 22 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 2015-11-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

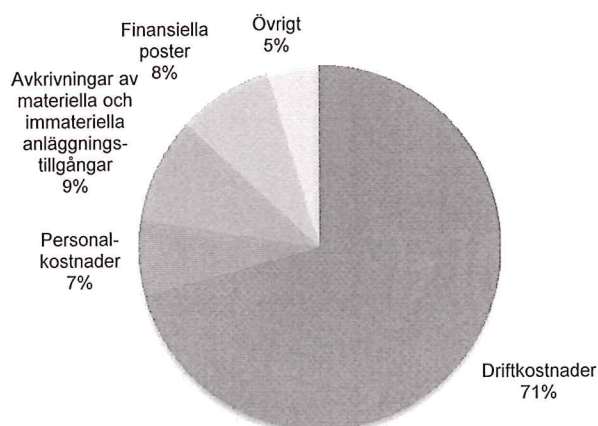
Helene Elonson
Auktoriserad revisor

Anita Dellming
Föreningsrevisor

Nyckeltal

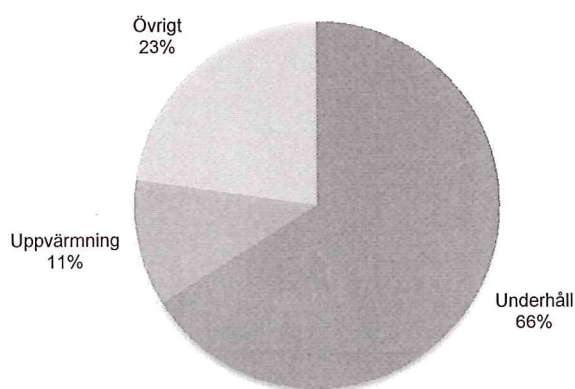
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	20 468 810	7 596 114
Övriga externa kostnader	1 338 359	1 372 299
Personalkostnader	1 951 143	1 884 249
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 707 290	1 971 422
Finansiella poster	2 452 079	2 323 248
Summa kostnader	28 917 681	15 147 333



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	918 966	767 831
Underhåll	13 552 285	1 044 075
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	503 268	494 012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	592 252	592 252
Vägavgifter, arrende	71 800	71 800
Försäkringspremier	134 444	122 416
Kabel- och digital-TV	110 120	276 836
Trädgårdsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	- 17 700	- 14 700
Systematiskt brandskyddsarbete	2 025	0
Obligatoriska besiktningar	355 310	113 698
Bevakningskostnader	8 725	12 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	45 614	11 634
Fastighetsskötsel	3 178	8 224
Ersättningar till hyresgäster	0	180
Förbrukningsmateriel/inventarier	181 983	165 278
Fordons- och maskinkostnader	51 418	69 760
Vatten	527 223	497 324
El	600 504	617 581
Uppvärmning	2 282 288	2 254 547
Sophantering och återvinning	545 107	490 711
Summa driftkostnader	20 468 810	7 596 114



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	23729	23729
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	39	32
Underhåll	571	44
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2017)	25	25
Vägavgifter, arrende	3	3
Försäkringspremier	6	5
Kabel- och digital-TV	5	12
Trädgårdsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Obligatoriska besiktningar	15	5
Bevakningskostnader	0	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	0
Fastighetsskötsel	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel/inventarier	8	7
Fordons- och maskinkostnader	2	3
Vatten	22	21
El	25	26
Uppvärmning	96	95
Sophantering och återvinning	23	21
Summa driftkostnader	863	320

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF GÖTEBORGS- HUS 22

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF GÖTEBORGS-
HUS 22 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se