
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Göteborgshus 26
Org nr: 757201-7320



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor
Ordlista



Medlemsvinsten 2018

RB BRF GÖTEBORGSBUS 26 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäring och utdelning och betalas ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 23 875 kronor i återbäring och 85 192 kronor i utdelning.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 26
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 162:10 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 376 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Marklandsgatan 43-71 i Göteborg.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-12-11 med en årlig avgäld på 723 000 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
48	176	112	40	376

Dessutom tillkommer:

Garage	P-plats	Husbilsparkering
114	195	5

Total tomtarea: 28 658 m²

Total bostadsarea: 22 696 m²

Årets taxeringsvärde 268 583 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 268 583 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

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 senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Lind	Ordförande	Stämman	2018
Maj-Gun Ruda	Vice ordförande	Stämman	2019
Mats Edvardsson	Sekreterare	Stämman	2019
Bengt Jacobsson	Ledamot	Stämman	2018
Claes Benson/Edit Eliasson	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sia Magnusson	Stämman	2018
Gunilla Krasse	Stämman	2019
Robert Johansson	Stämman	2019
Viktoria Wallin	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Jan Pilebjer	Revisor	Stämman
Marie- Louise Claesson	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Sofia Florin	Stämman
Astrid Fransson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2,5%.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 634 kr/ m²/ år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 024 tkr och planerat underhåll för 2 881 tkr.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 487 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 51 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st).

Ordföranden har ordet

Föreningen har en väl sammansatt styrelse där olika kunskaper, erfarenheter och intressen samverkat till gagn för föreningen. Enskilda styrelseledamöter har deltagit i kurser och tema-kvällar arrangerade av Riksbyggens Intresseförening. Samarbetet flyter bra och det är styrelsens avsikt för de kommande verksamhetsåren att fortsätta arbeta för ett trivsamt och bra boende inom ramen för den budget som beslutas.

Under det gångna året har styrelsen handlagt uthyringen av garage och parkeringsplatser. Detta har naturligtvis inneburit mer arbete men det har uppvägs av att åtminstone jag har fått träffa och talat med många av föreningens medlemmar som jag annars kanske inte skulle ha kommit i kontakt med.

Våra nyinköpta flaggstänger har mottagits väl och för att kunna flagga på flaggdagarna så söker vi föreningen en Flaggmästare och en vice Flaggmästare. Flaggstängerna kommer under jultiderna att prydas med julbelysning.

När det gäller föreningens sophantering så är det extremt viktigt att dessa sköts på rätt sätt. Det är viktigt att soporna sorteras och läggs i rätt sopkärl. Om detta inte görs så kommer vi att hamna i kategorin: blandat avfall och det är oerhört dyrt att betala de avgifterna som gäller då.

Till sist vill jag även dela med mig att jag gläds åt att föreningens ekonomi är god. Detta ger en stabilitet för oss som bor i föreningen.

Göteborg i oktober 2018

Jan Lind

Förvaltningsberättelse RB BRF GÖTEBORGSBUS 26 verksamhetsår 2017/2018

Underhåll och reparationer

Föreningen har under det gångna verksamhetsåret 2017/2018 utfört reparationer för 1 204 tkr och underhåll enligt underhållsplanen för 2 881 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 i resultaträkningen.

Särskilt kan framhållas följande större åtgärder:

- Relining av avlopp under A-huset (uppgång 61 - 71) samt delar av C-huset (uppgång 43) i syfte att ha ett välfungerande avlopp. Åtgärden borde ha gjorts i samband med stambytet för ett femtontal år sedan. Reliningen beräknas vara klar hösten 2018 och har tagit längre tid än planerat då vissa rör finns i fastigheternas skyddsrum.
- Byte av ståldörrar till cykelförråd i syfte att förbättra skalskyddet.
- Projektering av nya entrépartier för bättre funktionalitet, tillgänglighet och ökat skalskydd; projektet har dragit ut på tiden på grund av lång handläggningstid för bygglov. Det är därför inte säkert att bytet av entrépartier kommer att vara klart under 2018.
- Utökning av yta på uteplatser, montering av flaggstänger, bättre ljus på vissa delar av parkeringsytorna m m som en del i styrelsens arbete med att se över och förbättra utemiljöerna kring fastigheterna. Översynen av utemiljöerna kommer att pågå också 2018/2019.

Vissa av åtgärderna enligt underhållsplanen har således dragit ut på tiden - byte av entrépartier - och heller inte fakurerats till fullo. Det har inneburit att föreningens likvida medel, se not 16, som var omfattande redan det verksamhetsår som avslutades 2017-06-30, ökat till 11 417 116 kr per 2018-06-30. Under innevarande verksamhetsår kommer dock de likvida medlen att minska i tämligen stor omfattning.

Kommande underhåll

För kommande verksamhetsår 2018/2019 och åren därefter planeras följande åtgärder enligt underhållsplanen:

- Byte av hänggrännor, stuprör m m på taken; översyn av tak och eventuellt behov av målning eller andra åtgärder genomförs redan hösten 2018,
- Obligatorisk ventilationskontroll (genomförande enligt lagkrav 2019),
- Målning av parkeringsplatser,
- Byte av porttelefoner,
- Byte av avfuktare m m.

Det finns också ett stämmobeslut från 2017 om att bygga gästrum då föreningens ekonomi så tillåter. Bygget av gästrum beräknas ske under de närmaste åren och hänger samman med byte av entrépartier och ett beviljat bygglov. Styrelsen avser i övrigt att öka amorteringstakten på de lån föreningen har för att stå bättre rustade i en tid då räntor och övriga lånekostnader ökar.

Väsentliga kostnadsökningar

Föreningens medlemmar fick med start 2017-08-01 tillgång till tv fiberkabel, bredband och telefoni (Telenor) i medlemsavgiften. Samtidigt finns också för en tid kostnader för anlog kabel-tv inom avgiften (ComHem). Det har inneburit att kostnaderna för Kabel- och Digital-tv ökat från 112 800 kr verksamhetsåret 2016-07-01 - 2018-06-30 till 741 609 kr verksamhetsåret 2017-07-01 - 2018-06-30, se not 4. Samtidigt finns också en kostnad för bredband till samtliga lägenheter om 270 458 kr som inte fanns tidigare, se not 5.

Föreningsstämman beslutar om nivån på arvoden till styrelsen varje år. Dessa arvoden avser deltagande i styrelsesammanträden. Den faktiska kostnaden för styrelsearvodena kan variera mellan åren beroende på ledamots närvaro på sammanträden och beroende på sammanträdesfrekvens. Härutöver finns arvoden till ledamöter för deltagande byggmöten, möten med leverantörer, upphandlingar, besiktningsmöten, deltagande i utbildning, kostnader för resor och milersättning m m. Dessa kostnader är sammantaget högre verksamhetsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 än året före, se not 6. Skillnaden i kostnader mellan verksamhetsåren beror dels på att arvode för andra halvan av verksamhetsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 hamnade på den nu aktuella verksamhetsåret, dels också på att flera styrelseledamöter har deltagit i olika utbildningar under 2017 - 2018.

Arbete för att minska föreningens miljöpåverkan

Under 2017/2018 har bergvärmeanläggningen Panncentralen Frölundaborg tagits i bruk och levererar värme till inte bara Brf Göteborgshus 26 utan också till stora delar av fastighetsbeståndet i Högsbo.

Brf Göteborgshus 26 är delägare i Panncentralen Frölundaborg och har finansierat delar av bergvärmeanläggningen i syfte att minska föreningens belastning på miljön, att minska kommande kostnadsökningar för fjärrvärme samt att långsiktigt borge för ett fortsatt bidrag till ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart boende inför framtiden.

Bergvärmeanläggningen har inte kunnat köras med full effekt under verksamhetsåret och anläggningen utvidgas nu runt Frölundaborg. Kostnaderna för detta ryms inom projektet och förhoppningsvis ska bergvärmeanläggningen leverera med full effekt under 2018/2019.

Brf Göteborgshus 26 har samtidigt som bergvärmeanläggningen tagits i bruk bytt värmeväxlare i undercentralen för värmedistribution, installerat nya givare och element i en stor del av lägenhetsbeståndet också i syfte att bidra till ett bättre inomhusklimat och ökad effektivitet i värmeförbrukningen. I trappuppgångarna har också nya armaturer installerats till mer energisnåla sådana och armaturerna är dessutom rörelsestyrda; även detta är ett led i att minska föreningens miljöpåverkan och effektivisera energianvändningen.

Fritidsverksamheten augusti 2017 – juni 2018

Vår studieaktiviteter har fortsatt i vår fritidslokal och vi har spelat bridge på måndagar och målat på tisdagar. Under torsdagarna har vi dels träffats i "kaffestugan" på dagen och på kvällstid under hösten- och vårterminen fått inblick i vinets historia och musikhistoria.

Vi har ett gott samarbete med stadsdelsnämndens äldre- och kulturkonsulent. Hon har bjudit in oss till teaterbesök uppe i Angered ett par gånger och till teater Uno en gång.

Vi avslutade terminerna för de olika aktiviteterna med lite mat i lokalen och en del från kaffestugan åt vårlunch på Jungman Jansson i Önnered. Dessutom har vi för tredje året i rad haft knytkalas på midsommarafton.

Studieorganisatör
Vivan Bengths

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	17 322	17 336	17 308	16 979	16 605
Resultat efter finansiella poster	782	1 828	1 676	-154	-2 140
Årets resultat	782	1 828	1 676	-154	-2 140
Resultat exklusive avskrivningar	3 426	4 571	4 537	3 237	952
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-179	2 252	2 304	1 135	-568
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	169	98	93	67
Balansomslutning	96 489	97 062	95 936	94 624	94 766
Soliditet %	11	10	8	6	6
Likviditet %	311	316	250	186	170
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	634	634	634	619	600
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	470	415	396	404	182
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	343	313	288	268	261
Ränta, kr/m ²	42	58	81	109	117
Underhållsfond, kr/m ²	99	67	0	0	0
Lån, kr/m ²	3 633	3 725	3 738	3 760	3 788

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 602 753	1 517 456	4 472 567	1 827 894
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 827 894	-1 827 894
Reservering underhållsfond		3 605 000	-3 605 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 881 051	2 881 051	
Årets resultat				782 519
Vid årets slut	1 602 753	2 241 405	5 576 512	782 519

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 300 461
Årets resultat	782 519
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 605 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 881 051
Summa	6 359 031

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	6 359 031
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 321 741	17 336 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	389 804	166 960
Summa rörelseintäkter		17 711 545	17 503 002
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 667 825	-9 419 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 520 618	-2 111 756
Personalkostnader	Not 6	-366 250	-226 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 643 561	-2 742 873
Summa rörelsekostnader		-16 198 254	-14 501 093
Rörelseresultat		1 513 292	3 001 909
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	85 192	85 192
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	144 448	48 985
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-960 412	-1 308 192
Summa finansiella poster		-730 772	-1 174 015
Resultat efter finansiella poster		782 519	1 827 894
Årets resultat		782 519	1 827 894

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 728 535	82 288 705
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	9 703
Summa materiella anläggningstillgångar		79 728 535	82 298 407
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		926 000	926 001
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 763 900	3 071 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 689 900	3 997 001
Summa anläggningstillgångar		83 418 435	86 295 408
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		643	37 576
Övriga fordringar	Not 14	97 429	70 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 556 119	848 295
Summa kortfristiga fordringar		1 654 191	956 558
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	11 417 116	9 810 380
Summa kassa och bank		11 417 116	9 810 380
Summa omsättningstillgångar		13 071 307	10 766 938
Summa Tillgångar		96 489 742	97 062 347

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 602 753	1 602 753
Fond för yttre underhåll		2 241 405	1 517 456
Summa bundet eget kapital		3 844 158	3 120 209
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 576 512	4 472 567
Årets resultat		782 519	1 827 894
Summa fritt eget kapital		6 359 031	6 300 461
Summa eget kapital		10 203 189	9 420 670
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	82 086 132	84 232 280
Summa långfristiga skulder		82 086 132	84 232 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	364 760	304 372
Leverantörsskulder		1 581 686	776 012
Skatteskulder		35 447	27 175
Övriga skulder		595 501	682 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 623 026	1 619 807
Summa kortfristiga skulder		4 200 420	3 409 396
Summa Eget kapital och Skulder		96 489 742	97 062 347

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 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges. Fodringar har efter individuell värdering upptagits till belopp var med de beräknas inflyta.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	71
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	14 388 492	14 388 127
Hyror, lokaler	57 510	56 697
Hyror, garage	658 080	657 120
Hyror, p-platser	300 900	297 750
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-89 760	-66 240
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 033	-37 980
Rabatter	-300	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 040 852	2 040 568
Summa nettoomsättning	17 321 741	17 336 041

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter	7 500	5 000
Övriga ersättningar	111 243	38 305
Fakturerade kostnader	2 340	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	-160
Övriga rörelseintäkter	227 461	120 935
Försäkringsersättningar	41 248	0
Summa övriga rörelseintäkter	389 804	166 960

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-2 881 051	-2 318 544
Reparationer	-1 023 898	-729 650
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-548 542	-540 270
Tomträttsavgäld	-723 000	-723 000
Försäkringspremier	-330 207	-306 392
Kabel- och digital-TV	-741 609	-112 860
Återbäring från Riksbyggen	23 875	27 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 419	0
Obligatoriska besiktningar	-57 967	-59 534
Övriga utgifter, köpta tjänster	-56 324	-79 281
Snö- och halkbekämpning	-75 157	-74 732
Ersättningar till hyresgäster	-6 712	0
Förbrukningsinventarier	-86 879	-75 286
Fordons- och maskinkostnader	-39 719	-48 344
Vatten	-526 501	-545 637
Fastighetsel	-658 607	-400 898
Uppvärmning	-2 067 801	-2 720 108
Sophantering och återvinning	-379 513	-324 746
Förvaltningsarvode drift	-454 793	-387 797
Summa driftkostnader	-10 667 825	-9 419 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-27 185	-23 052
Studieverksamhet	-9 100	0
Förvaltningsarvode administration	-1 909 090	-1 855 045
Lokalkostnader	-1 920	-6 091
IT-kostnader	-270 458	0
Styrelsearvode	-17 845	-17 845
Arvode, yrkesrevisorer	-28 125	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-22 909	-7 022
Kreditupplysningar	0	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-111 243	0
Representation	-2 300	0
Kontorsmateriel	-39 364	-75 685
Telefon och porto	-24 470	-38 109
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-16 880	-22 560
Serviceavgifter	-6 051	0
Konsultarvoden	-28 025	-21 750
Bankkostnader	-5 448	-6 857
Övriga externa kostnader	-205	-9 830
Summa övriga externa kostnader	-2 520 618	-2 111 756

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-122 114	-118 176
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-135 292	-53 426
Övriga kostnadsersättningar	-48 175	-13 845
Övriga personalkostnader	0	-1 750
Sociala kostnader	-60 669	-39 590
Summa personalkostnader	-366 250	-226 786

- I 135 292 kr ligger 48 000 kr som egentligen berör räkenskapsåret 20160701-20170701. Därav skillnaden mellan åren då det påverkar båda sidor.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-264 852	-264 852
Avskrivning Markanläggningar	-402 454	-395 085
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 966 553	-2 066 553
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 703	-16 384
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 643 561	-2 742 873

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	85 192	85 192
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	85 192	85 192

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 571	17 792
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	188
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	179	0
Övriga ränteintäkter	0	295
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	116 698	30 710
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	144 448	48 985

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-960 261	-1 308 099
Övriga räntekostnader	-151	-93
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-960 412	-1 308 192

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 794 689	15 794 689
Standardförbättringar	113 391 445	113 391 445
Markanläggningar	9 872 210	9 872 210
	139 058 344	139 058 344
 Aktivering markanläggning	 73 689	
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	 139 132 033	 139 058 344
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 086 756	-11 821 904
Standardförbättringar	-40 521 897	-38 455 344
Markanläggningar	-4 160 986	-3 765 901
	- 56 769 639	- 54 043 149
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-264 852	-264 852
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 966 553	-2 066 553
Årets avskrivning markanläggningar	-402 454	-395 085
	- 2 633 859	- 2 726 490
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	 - 59 403 498	 - 56 769 639
 Restvärde enligt plan vid årets slut	 79 728 535	 82 288 705
Varav		
Byggnader	3 443 081	3 707 933
Standardförbättringar	70 902 995	72 869 548
Markanläggningar	5 382 459	5 711 224
 Taxeringsvärden	 2017	 2016
Byggnader	170 892 000	170 892 000
Mark	97 691 000	97 691 000
Totalt taxeringsvärde	268 583 000	268 583 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 811 217	3 811 217
Installationer på egen fastighet	24 056	24 056
	3 835 273	3 835 273
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 835 273	3 835 273

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-3 801 514	-3 785 131
Installationer på egen fastighet	-24 056	-24 056
	3 825 570	- 3 809 187

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-9 702	-16 384
	-9 702	- 16 384

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-3 835 273 - 3 825 571

Restvärde vid årets slut

0 9 703

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar (Lån Panncentralen)	2 763 900	3 071 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 763 900	3 071 000

Not 14 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	97 429	70 687
Summa övriga fordringar	97 429	70 687

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	167 984	162 223
Förutbetald uppvärmning	135 710	408 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	240 132	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	831 544	96 472
Förutbetald tomträttsavgäld	180 750	180 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 556 119	848 295

Not 16 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	7 580	4 088
Bankmedel	4 918 535	6 399 769
Transaktionskonto	6 491 001	3 406 523
Summa kassa och bank	11 417 116	9 810 380

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	82 450 892	84 536 652
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-364 760	-304 372
Långfristig skuld vid årets slut	82 086 132	84 232 280

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,89 %		12 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,65 %		13 179 000,00	40 000,00	0,00
NORDEA	3,62%		6 946 105	118 630,00	0,00
NORDEA	0,58%		1 721 000,00	1 721 000,00	0,00
NORDEA			9 600 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,60%	2018-09-06	8 090 547,00	50 000,00	8 040 547,00
NORDEA	0,64%	2018-09-19	0,00	0,00	13 139 000,00
SEB	3,62%	2018-09-28	12 500 000,00	0,00	12 500 000,00
NORDEA	0,59%	2018-12-28	0,00	118 630,00	6 708 845
NORDEA	0,59%	2019-05-29	0,00	0,00	9 600 000,00
NORDEA	0,65%	2019-06-12	10 000 000,00	37 500,00	9 962 500,00
SEB	0,89%	2019-06-12	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,00%	2020-08-12	0,00	0,00	12 500 000,00
Summa			84 536 652,00	2 085 760,00	82 450 892,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 364 760 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	38 164	15 121
Upplupna elkostnader	24 590	0
Upplupna vattenavgifter	43 268	87 987
Upplupna kostnader för renhållning	68 711	69 321
Upplupna revisionsarvoden	26 750	25 375
Upplupna styrelsearvoden	17 845	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	850	38 776
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 402 848	1 383 227
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 623 026	1 619 807

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	94 689 000	94 689 000
Summa ställda säkerheter	94 689 000	94 689 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

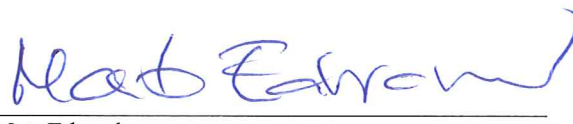
tb

Styrelsens underskrifter

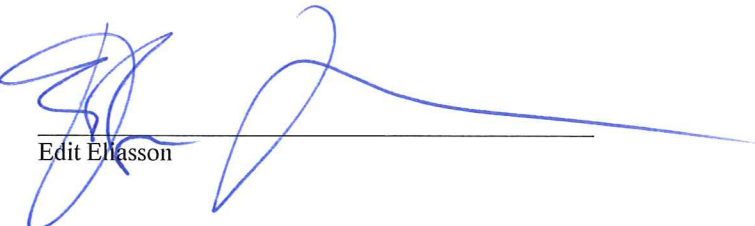
Göteborg 2018-10-03
Ort och datum


Jan Lind


Maj-Gun Ruda


Mats Edvardsson


Bengt Jacobsson


Edit Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2018-10-10
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisör


Jan Pilebjer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26, org.nr 757201-7320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 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 i övrigt 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:

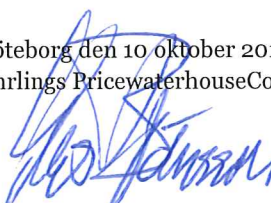
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

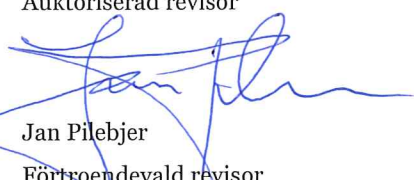
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 10 oktober 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Jan Pilebjer

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planens 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 26

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 26 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860