

# Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF  
GÖTEBORGS SHUS 65  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 716443-9916

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



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGENS BRF  
GÖTEBORGSBUS 65 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 53 504 993 kr.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 21:1, 32:1 och 33:1 med adresserna Antenngatan 11-37, 30-36 samt Mottagaregatan 10 och 12. Efter genomförd ombyggnad finns 208 st lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 12 715 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 49 st garage varav 20 st med värme samt 73 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	98	74	20

Årets taxeringsvärde	168 322 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 863 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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.

*utt*

Efter den senaste stämman 2016-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Eva Hansson	Ordförande	Stämman	2017
Björn Frisk	Vice ordförande	Stämman	2018
Helene Wislöff	Sekreterare	Stämman	2017
May Kjellsson	Ledamot	Stämman	2018
Susanne Versén	Ledamot	Riksbyggen	

Björn Frisk har avflyttat under året.

#### Styrelsesuppleanter

Margareta Widestam		Stämman	2018
Lennart Leimo		Stämman	2017
Sven-Åke Karlsson		Stämman	2018
Bengt Johansson		Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Alexander Hentschel	Revisor		2017
KPMG	Auktoriserad revisor		2017

KPMG har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Anna Christiansson.

##### Revisorssuppleant

Vartuhi Lundell			2017
-----------------	--	--	------

##### Valberedning

Anitta Nilerosen	Sammanställande		2017
Uljana Lundsby			2017
Nils-Erik Bartholdsson			2017

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade utgående avgift senast 2014-01-01 då den höjdes med cirka 6 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 928 kr/m<sup>2</sup>/år, inklusive bränsle.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 682 tkr och planerat underhåll för 2 022 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Gemensamma utrymmen	24
Installationer	628
Markytor	1 107
Garage och p-platser	261

*ott*



**Nedan visas ett urval av utförda arbeten under 2016, avseende underhåll, reparationer och förbättringsarbeten.**

- *Energibesparande åtgärder*
  - √ Digitalisering av vattenavläsning (byte vattenmätare samt uppkoppling)
  - √ Byte 1 st expansionskärl
  - √ Markarbeten för kabeldragning
  
- *Markarbeten*
  - √ Dränering Antenngatan 19 A-B
  - √ Förbättring av planteringar
  - √ Trädbeskrning och viss trädfällning på gårdarna
  - √ Byte dag- och spillvattenledning 33 A-B entrésida (läckage p.g.a. sättningar)
  - √ Byte dag- och spillvattenledning samt dränering 31 A-B entrésida (stora sättningar utefter fasad)
  
- *Yttre underhåll*
  - √ Besiktning samtliga tak med tillhörande plåt detaljer samt rensning hänggrännor och byte trasiga takpannor
  - √ Byte samtliga varmgarageportar
  - √ Besiktning balkonger
  - √ Betongarbete (fundament staket)
  
- *Övrigt*
  - √ Underhållsspolning

**Planerade arbeten 2017 beräknade till ca 1 730 000 kr.**

- Klimatskalsbesiktning
- Renovering/underhåll samtliga lekplatser
- Radhus: Målning entrédörrar, målning/renovering förrådsdörrar
- Besiktning och spolning spillvattenledning 30-36
- Ny golvbeläggning samtliga soprum
- Renovering av ytbeläggning trappor
- Byte belysning i källargångar

**Planerade större arbeten under 2018-2020 enligt underhållsplanen**

- Yttre underhåll (fasader, dörrar, fönster, plåt, tak m.m.) baserat på resultatet av klimatskalsbesiktningen
- Inre underhåll (målning källargångar)
- Energibesparande åtgärder (isolering vindar beroende av resultatet av klimatskalsbesiktningen)
- Diverse markarbeten
- Diverse elarbeten
- Besiktning och spolning spillvattenledningar

**Planerade arbeten under 2021-2022 enligt underhållsplanen**

- Yttre underhåll (fasader, dörrar, fönster, plåt, tak m.m.) baserat på klimatskalsbesiktningen
- Inre underhåll (köksutrustning och sanitetsporlin)
- Diverse markarbeten

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 106%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 249 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 092 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

*ca*

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 271 personer.  
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22).  
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Ordföranden har ordet

Mycket har gjorts under 2016, vilket ni kan se under utförda arbeten ovan. Jag vill gärna kommentera en del av dem samt berätta lite om vad vi har för planer för 2017 och delvis också för de närmaste åren.

De fasta kostnaderna kommer att sjunka genom att vi går över från manuell till digital vattenavläsning. Skulle det bli en onormal höjning av förbrukningen kommer systemet att larma och vi kan härleda läckaget och åtgärda direkt. Detta ger ökad trygghet.

Våra träd och planteringar har setts över under 2016. Nu återstår det trevligaste – att plantera nya växter! Vi hoppas, som tidigare, att många ansluter sig till detta arbete! Det är mycket kostsamt att anlita entreprenör för detta. Ett utmärkt tillfälle att lära känna sina grannar!

Förhoppningsvis får barnen sin lekklust tillgodosedd genom att alla lekplatser fräschas upp under våren 2017 med nya lekpylor, baksandlådor och klätterställningar. Gungor har vi så det räcker! För den som vill spela landhockey finns en rink på 37an. På alla lekplatser kommer sanden att ersättas med konstgräs (endast miljövänligt material). Detta för att eliminera eventuell smittspridning via våra husdjur. Baksandlådorna kommer att förses med nät, som föräldrarna får ansvara för själva.

Kanske kommer också de vuxnas lekklust att tillgodoses då vi bygger en boulebana på 29:an! Här blir också fler sittplatser. Intentionen från styrelsen är att vi ska få en trevligare samlingsplats då vi har våra gemensamma tillställningar! Varför inte samlas, grilla och spela boule! Det står alla medlemmar fritt att nyttja gården.

Under 2016 fick också varmgaragen nya portar, samma utförande som på kallgaragen. De yttre dörrarna - förrådsdörrarna, liksom dörrarna till soprummen och MC/cykelförråden är nu alla vita och av plåt. Detta har gett området en rejäl ansiktslyftning.

Från och med 2017 kommer vi att vara hårdare vad gäller förvaring av barnvagnar, kärror och rollatorer i trappuppgångarna. Det är inte tillåtet av brand- och utrymnings skull. Detta är ett krav från myndigheterna. Följs det inte så kan föreningen drabbas av vitesföreläggande, vilket är en kostnad som drabbar oss medlemmar. För dem som har rollator kan man söka bidrag för rollatorgarage.

Vi lämnar därför dispens ett tag framöver tills detta blivit beviljat. Kontakta styrelsen om du vill ha mer information!

Under 2017 kommer lån på drygt 20 miljoner att omplaceras. Vi räknar med en rejäl sänkning av räntekostnaderna, vilket kommer lägligt med tanke på allt det underhåll vi har framför oss.

Detta leder oss osökt in på underhållsplanen. Den revideras varje år och är ett viktigt verktyg för vårt underhåll. I februari 2017 kommer vi dessutom att genomföra en klimatskalsbesiktning, vilket ger oss ytterligare information om hur underhållsbehovet framöver ser ut.

Slutligen vill jag tacka alla i styrelsen och våra representanter på Riksbyggen för hängivna insatser under året! Ur min synvinkel så är samarbetet konstruktivt och ett rent nöje! Tack alla ni medlemmar också som varit behjälpliga vid allehanda sysslor! Det känns bra att man engagerar sig. Det har vi alla glädje av!

Väl mött under 2017!

Eva Hansson

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	12 425	12 412	12 415	11 691	11 547
Resultat efter finansiella poster	1 842	542	- 1 097	1 629	1 982
Årets resultat	1 842	542	- 1 097	1 629	1 982
Resultat exklusive avskrivningar	3 092	1 792	152	2 538	2 816
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	492	- 757	- 1 918	680	1 251
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	204	200	163	146	123
Balansomslutning	108 300	108 018	111 569	108 557	108 388
Soliditet	19%	18%	17%	18%	17%
Likviditet	106%	98%	112%	59%	45%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	810	810	810	779	768
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	118	118	118	97	97
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	540	605	688	415	
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	381	379	356	381	
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	186	216	268	287	301
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	674	529	487	576	449
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 625	6 828	7 018	6 793	6 860

\*Nettoomsättningen har justerats så att även värmeavgifter ingår i beräkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 562 049	6 726 684	371 909	542 309
Disposition enl. årsstämmobeslut			542 309	- 542 309
Reservering underhållsfond		2 600 000	-2 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 760 000	760 000	
Årets resultat				1 842 303
Vid årets slut	11 562 049	8 566 684	- 925 781	1 842 303

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	914 219
Årets resultat före fondförändring	1 842 303
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	760 000
Summa överskott	916 521

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 916 521

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

*ctt*

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	12 424 732	12 411 776
Övriga rörelseintäkter	3	518 703	465 900
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>12 943 435</b>	<b>12 877 676</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-6 867 268	-7 691 512
Övriga externa kostnader	5	- 525 366	- 534 838
Arvode till styrelse och revisorer	6	- 128 292	- 132 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 249 327	-1 249 327
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 770 253</b>	<b>-9 608 514</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 173 182</b>	<b>3 269 162</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning på andelar		28 704	9 568
Ränteintäkter	8	8 048	13 106
Räntekostnader		-2 367 631	-2 749 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 330 879</b>	<b>-2 726 853</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 842 303</b>	<b>542 309</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>1 842 303</b>	<b>542 309</b>

*ctd*



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	10	101 968 568	103 217 895
Inventarier	11	—	—
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 968 568</b>	<b>103 217 895</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	312 200	312 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>312 200</b>	<b>312 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 280 768</b>	<b>103 530 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 226	9 337
Övriga fordringar	13	20 277	29 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	315 089	299 801
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>361 592</b>	<b>338 901</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		—	2 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>—</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	5 657 814	1 648 876
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 657 814</b>	<b>1 648 876</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 019 406</b>	<b>4 487 777</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 300 174</b>	<b>108 017 872</b>

*ott*

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 562 049	11 562 049
Underhållsfond		8 566 684	6 726 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 128 733</b>	<b>18 288 733</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 925 781	371 909
Årets resultat		1 842 303	542 309
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>916 521</b>	<b>914 219</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 045 254</b>	<b>19 202 952</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	81 561 454	84 238 204
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 561 454</b>	<b>84 238 204</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	16	2 670 000	2 580 000
Leverantörsskulder		1 242 225	443 545
Övriga skulder	17	195 320	217 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 585 921	1 335 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 693 465</b>	<b>4 576 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 300 174</b>	<b>108 017 872</b>

*ott*

# 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 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	120 år	2106
Tillkommande utgifter	Linjär	39 år	2051
Markanläggningar	Linjär	20 år	2026

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	10 302 191	10 302 191
Hyror, lokaler	137 687	125 555
Hyror, garage	221 995	221 940
Hyror, p-platser	249 370	248 600
Bränsleavgifter, bostäder	1 513 490	1 513 490
	<u>12 424 732</u>	<u>12 411 776</u>

*I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.  
Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.  
Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	339 456	339 456
Sålda kökskåpor	–	94 719
Övriga rörelseintäkter	42 045	12 694
Försäkringsersättningar	137 202	19 031
	<u>518 703</u>	<u>465 900</u>

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	682 470	611 286
Självrisk	–	8 900
Underhåll	2 021 561	2 872 380
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	296 964	287 174
Tomträttsavgäld (löptid till år 2022 resp. 2023)	368 764	368 764
Försäkringspremier	129 098	121 771
Kabel -TV	312 548	320 570
Fastighetsskötsel	306 670	476 596
Återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 12 400
Städning gemensamma utrymmen	298 062	337 525
Övriga köpta tjänster	22 213	25 819
Snö- och halkbekämpning	122 350	58 588
Förbrukningsmateriel	1 753	46 205
Fordons- och maskinkostnader	3 586	2 930
Vatten	638 173	560 268
El	161 793	171 740
Uppvärmning	1 275 360	1 199 056
Sophantering och återvinning	236 803	234 341
	<u>6 867 268</u>	<u>7 691 512</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	437 500	434 711
Juridiska kostnader	3 700	2 925
Styrelsearvode RB-ledamöter	14 523	9 190
Arvode, yrkesrevisorer	21 000	22 125
Medlems- och föreningsavgifter	18 403	18 011
Advokatkostnader	–	5 500
Övriga externa kostnader	30 240	42 376
	<u>525 366</u>	<u>534 838</u>

**Not 6 Arvode till styrelse och revisorer**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	87 660	91 574
Arvode till valberedningen	4 510	4 400
Övriga ersättningar	7 825	12 554
Föreningsvald revisor	5 090	4 960
Summa	<u>105 085</u>	<u>113 488</u>
Sociala kostnader	23 207	19 349
	<u>128 292</u>	<u>132 837</u>

Föreningen har ingen anställd personal

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	1 089 331	1 089 331
Tillkommande utgifter	96 175	96 175
Markanläggningar	63 821	63 821
	<u>1 249 327</u>	<u>1 249 327</u>



**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter från SBAB-konto	5 321	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 070	12 554
Ränteintäkter från avgifts-och hyresfordringar	353	217
Ränteintäkter skattekontot	304	335
	<u>8 048</u>	<u>13 106</u>

**Not 9 Årets resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 842 303 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 2 302 kr.

**Not 10 Byggnader**

## Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	111 436 982	111 436 982
Tillkommande utgifter	3 803 437	3 803 437
Markanläggning	1 276 425	1 276 425

Summa anskaffningsvärden

116 516 844 116 516 844

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 307 811	-11 218 480
Tillkommande utgifter	- 352 928	- 256 753
Markanläggningar	- 638 210	- 574 389

-13 298 949 -12 049 622

Årets avskrivning byggnader

-1 089 331 -1 089 331

Årets avskrivning tillkommande utgifter

- 96 175 - 96 175

Årets avskrivning markanläggningar

- 63 821 - 63 821

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 548 276 -13 298 949

Restvärde enligt plan vid årets slut

101 968 568 103 217 895

Varav

Byggnader	98 039 840	99 129 171
Tillkommande utgifter	3 354 334	3 450 509
Markanläggningar	574 394	638 215

## Taxeringsvärden

bostäder

165 000 000 118 000 000

lokaler

3 322 000 2 863 000

Totalt taxeringsvärde

168 322 000 120 863 000

varav byggnader

112 767 000 89 641 000

ott

**Not 11 Inventarier**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	1 047 832	1 047 832
Summa anskaffningsvärden	1 047 832	1 047 832
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-1 047 832	-1 047 832
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 047 832	-1 047 832
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

624 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	312 000	312 000
1 andel i Fonus	200	200
	312 200	312 200

**Not 13 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	16 393	26 183
Skattekonto	3 884	3 580
	20 277	29 763

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	-	375
Förutbetalda försäkringspremier	132 084	129 098
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 334	78 137
Övriga förutbetalda kostnader	12 480	-
Förutbetald tomträttsavgäld	92 191	92 191
	315 089	299 801

**Not 15 Kassa och bank**

Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel SBAB	2 005 321	-
Förvaltningskonto i Swedbank	3 647 493	1 643 876
	5 657 814	1 648 876

**Not 16 Fastighetslån**

Inteckningslån	84 231 454	86 818 204
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-2 670 000	-2 580 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	81 561 454	84 238 204

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,91%	2017-01-13	705 756		376 550	329 206
SBAB	0,91%	2017-01-13	1 670 611		554 364	1 116 247
SBAB	4,25%	2016-04-13	4 466		4 466	
SBAB	4,25%	2016-04-13	11 023		11 023	
SBAB BANK AB	0,81%	2017-02-24	2 947 102		15 279	2 931 823
SBAB BANK AB	0,91%	2017-01-13	2 680 402		110 384	2 570 018
SBAB BANK AB	0,91%	2017-01-13	226 249		9 670	216 579
SBAB BANK AB	0,88%	2017-01-09	955 000		20 000	935 000
SBAB BANK AB	0,77%	2017-03-20	465 601		19 538	446 063
SBAB BANK AB	0,77%	2017-03-20	45 838		2 237	43 601
SBAB BANK AB	2,12%	2025-01-17	22 680 605			22 680 605
SBAB BANK AB	2,50%	2019-04-18	4 625 000		250 000	4 375 000
SBAB BANK AB	3,35%	2018-01-12	10 587 305		100 080	10 487 225
SBAB BANK AB	4,75%	2017-03-30	9 109 552		82 414	9 027 138
SBAB BANK AB	4,76%	2017-03-30	6 935 207		56 269	6 878 938
SBAB BANK AB	4,76%	2017-03-30	2 598 828		584 147	2 014 681
SBAB BANK AB	4,76%	2017-03-30	16 160		4 417	11 743
SBAB BANK AB	4,76%	2017-03-30	600 046		225 912	374 134
SBAB BANK AB	4,99%	2017-03-30	2 505 000		60 000	2 445 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,50%	2021-01-25	17 448 453		100 000	17 348 453
			<b>86 818 204</b>		<b>2 586 750</b>	<b>84 231 454</b>

**Not 17 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	169 658	169 658
Skuld sociala avgifter och skatter	–	48 131
Clearing hyror och avgifter	25 662	–
	195 320	217 789

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	78 400	99 100
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	168 750	841
Upplupna elkostnader	14 788	18 287
Upplupna vattenavgifter	52 408	48 089
Upplupna värmekostnader	172 578	154 964
Upplupna kostnader för renhållning	35 422	31 708
Upplupna revisionsarvoden	23 090	21 960
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 040 485	960 433
	1 585 921	1 335 382

## Ställda säkerheter

## Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	99 948 000	99 948 000
Summa ställda panter	99 948 000	99 948 000

Västra Frölunda den 23 mars 2017



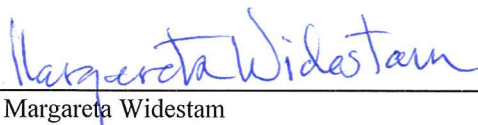
Eva Hansson



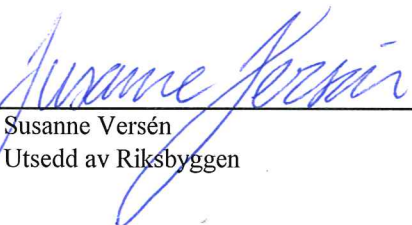
Helene Wislöff



May Kjellsson



Margareta Widestam


Susanne Versén  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-06

KPMG AB


Alexander Hentschel  
Revisor

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Göteborgshus 65, org. nr 716443-9916

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Göteborgshus 65 för år 2016.

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 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp-lyser, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggens Brf Göteborgshus 65 för år 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisorsers 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 2017-04-06

KPMG AB



Alexander Hentschel  
Förtroendevald revisor

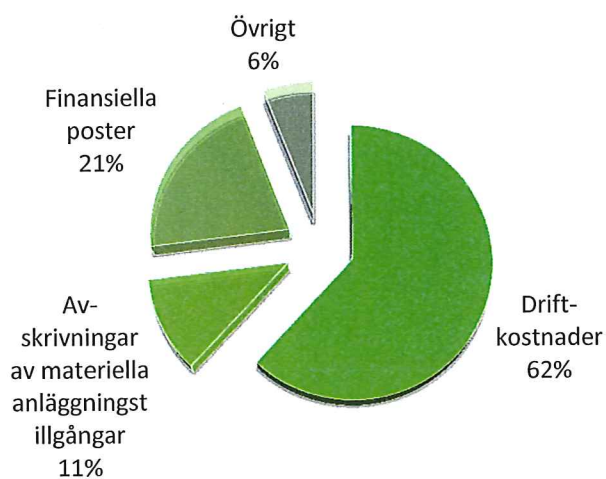


Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



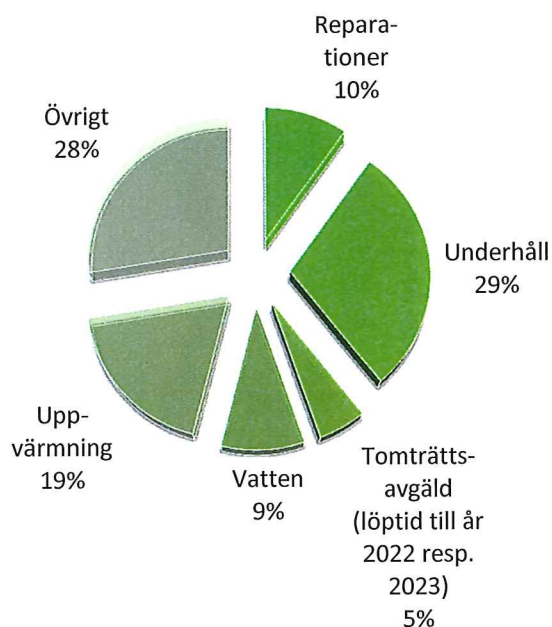
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	6 867 268	7 691 512
Övriga externa kostnader	525 366	534 838
Arvode till styrelse och revisorer	128 292	132 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 249 327	1 249 327
Finansiella poster	2 330 879	2 726 853
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 101 133</b>	<b>12 335 367</b>



## Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	682 470	611 286
Självrisk	0	8 900
Underhåll	2 021 561	2 872 380
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	296 964	287 174
Tomträttsavgäld (löptid till år 2022 resp. 2023)	368 764	368 764
Försäkringspremier	129 098	121 771
Kabel-TV	312 548	320 570
Fastighetsskötsel	306 670	476 596
Återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 12 400
Städning gemensamma utrymmen	298 062	337 525
Övriga köpta tjänster	22 213	25 819
Snö- och halkbekämpning	122 350	58 588
Förbrukningsmateriel	1 753	46 205
Fordons- och maskinkostnader	3 586	2 930
Vatten	638 173	560 268
El	161 793	171 740
Uppvärmning	1 275 360	1 199 056
Sophantering och återvinning	236 803	234 341
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 867 268</b>	<b>7 691 512</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016 2015

BOA (kvm):

12 715	12 715
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	54	48
Självrisk	0	1
Underhåll	159	226
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	23
Tomträttsavgäld (löptid till år 2022 resp. 2023)	29	29
Försäkringspremier	10	10
Kabel -TV	25	25
Fastighetsskötsel	24	37
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	23	27
Övriga köpta tjänster	2	2
Snö- och halkbekämpning	10	5
Förbrukningsmateriel	0	4
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	50	44
El	13	14
Uppvärmning	100	94
Sophantering och återvinning	19	18
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>540</b>	<b>605</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet 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.