
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Göteborgshus 65
Org nr: 716443-9916



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 65
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 249 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 764 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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 m². Dessutom finns 49 st garage varav 20 st med värme samt 73 st parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

ott

Lägenhetsfördelning						
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
16	98	74	20			208

Total bostadsarea: 12 715 m²

Total lokalarea: 1 023 m²

Årets och föregående års
taxeringsvärde 168 322 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 649 tkr och planerat underhåll för 2 782 tkr.

UTFÖRDA ARBETEN 2017

Nedanstående arbeten är ett axplock av det som utfördes under 2017.

Huvuddelen av de arbeten som planerats har också utförts.

Det som återstår läggs på 2018 och framåt.

Yttre underhåll

- Klimatskalsbesiktning
- Separat besiktning av samtliga tak
- Besiktning av samtliga balkonger
- Renovering/underhåll av samtliga lekplatser – återstår byte av en del sittmöbler
- Målning av samtliga entrédörrar på radhusen
- Nya förrådsdörrar på radhusens trädgårdsförråd
- Besiktning och spolning av spillvattenledning 30-36
- Besiktning av avlopps- och vattenledning utanför 31A-B pga sättningar
- Byte avloppsledning på 33A-B
- Reparation av betongmurar vid tre källarnedgångar
- Installation av vindmätare för höjning av komfort i lägenheterna och en jämnare temperatur.

CA

Inre underhåll

- Ny golvbeläggning i samtliga soprum
- Renovering av ytbeläggning trappor i uppgångar
- Byte av 1 st expansionskärl

Planerade större arbeten under 2018 enligt underhållsplan

Inre underhåll

- Byte till LED-belysning i källare och källarförråd. Besiktning och spolning av spillvattenledningar på 27A-B, 37E-F och 11A-B med påföljande åtgärder vid behov
- Energideklaration
- Brandvarnare i samtliga källare och trappuppgångar

Yttre underhåll

- Byte till LED-belysning över samtliga portar, på samtliga stolpbelysningar och gavelbelysningar
- Underhåll baserat på klimatskalsrapporten – i första hand väster och söderfasader (dörrar, fönster, plåt, tak mm)

Planerade större arbeten under 2019-2023 enligt underhållsplan

Yttre underhåll

- Underhåll baserat på klimatskalsrapporten (fasader, dörrar, fönster, plåt, tak mm)
- Diverse markarbeten
- Diverse elarbeten
- Besiktning och spolning resterande spillvattenledningar

Inre underhåll

- Inre underhåll – målning källargångar
- Byte av porslin i gemensamma utrymmen

CTA

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter		Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Hansson			2019
Margareta Widestam			2018
May Kjellson			2018
Lennart Leimo			2019
Susanne Versén*		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter		Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Åke Karlsson			2018
Kenneth Johansson			2019
Helena Begorgis			2018
Bengt Johansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Alexander Hentschel KPMG		

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Vartuhi Lundell	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Uljana Lundsbye Anitta Nilerosen Nils-Erik Bartholdsson	Sammanställande

*Ersatt av Claes Benson.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordföranden har ordet

Man blir lika förvånad varje år över hur fort tiden har gått. Nu är 2017 redan till ända. Det mesta som vi planerade att göra har blivit utfört. Detta kan ni läsa om på föregående sida. Det underhåll som ska göras, baserat på de besiktningar som gjordes under 2017, kommer att projekteras i början av 2018.

Under 2017 omsattes ett lån på drygt 20 miljoner. Från i snitt 4,8% ränta till 2,2% fram till 2025 – en välkommen kostnadssänkning! I början av 2018 ska ytterligare lån på ca 10 miljoner omplaceras. Vi räknar med att även nu kommer kostnaderna att sjunka då befintlig ränta ligger på 3,35%. Detta ser vi fram emot eftersom vi har stort underhållsbehov.

En av de viktigaste händelserna under 2017 var att vi beslöt byta fastighetsförvaltare. Från och med den 1 januari 2018 lämnar vi Riksbyggen.

Bredablick Fastighetsförvaltning AB tar över den ekonomiska förvaltningen och delar av den tekniska förvaltningen av våra fastigheter. Jag vill tacka våra representanter för Riksbyggen för det engagemang man visat under de gångna åren och samtidigt passa på att hälsa Bredablick välkommen till vår förening.

Avslutningsvis vill jag framföra mitt tack till alla styrelsemedlemmar för ett aktivt och engagerat arbete under året. Tack också till alla medlemmar i föreningen som gav oss förtroende under 2017 att fortsätta vårt arbete i styrelsen. Sist men inte minst vill jag tacka alla entreprenörer för väl genomförda arbeten. Jag ser med tillförsikt fram emot samarbetet med Bredablick och övriga i styrelsen.

Eva Hansson, Ordförande

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 279.

Föreningens årsavgift ändrades 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 2017 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	12 418	12 425	12 412	12 415	11 691
Resultat efter finansiella poster	1 515	1 842	542	-1 097	1 629
Årets resultat	1 515	1 842	542	-1 097	1 629
Resultat exklusive avskrivningar	2 764	3 092	1 792	152	2 538
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	-236	492	-757	-1 918	680
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	218	204	200	163	146
Balansomslutning	105 992	108 300	108 018	111 569	108 557
Soliditet	21%	19%	18%	17%	18%
Likviditet	101%	106%	98%	112%	59%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	810	810	810	810	779
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	97
Driftkostnader, kr/m ²	546	540	605	688	415
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	343	381	379	356	381
Ränta, kr/m ²	127	186	216	268	287
Underhållsfond, kr/m ²	639	674	529	487	576
Lån, kr/m ²	5 911	6 625	6 828	7 018	6 793

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

let

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 562 049	8 566 684	-925 781	1 842 303
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 842 303	-1 842 303
Reservering underhållsfond		3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 782 098	2 782 098	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Årets resultat				1 515 047
Vid årets slut	11 562 049	8 784 586	698 620	1 515 047

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	916 521
Årets resultat	1 515 047
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 782 098
Summa	2 213 666

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning	2 213 666

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

At

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 418 437	12 424 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	379 051	518 703
Summa rörelseintäkter		12 797 489	12 943 435
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 498 734	-6 867 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-691 218	-525 366
Personalkostnader	Not 6	-131 310	-128 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 249 327	-1 249 327
Summa rörelsekostnader		-9 570 589	-8 770 253
Rörelseresultat		3 226 900	4 173 182
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	28 704	28 704
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 073	8 048
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 748 630	-2 367 631
Summa finansiella poster		-1 711 853	-2 330 879
Resultat efter finansiella poster		1 515 047	1 842 303
Årets resultat		1 515 047	1 842 303

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	100 719 241	101 968 568
Inventarier	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 719 241	101 968 568
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	312 200	312 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		312 200	312 200
Summa anläggningstillgångar		101 031 441	102 280 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	9 808	26 226
Övriga fordringar	Not 15	83 508	20 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	309 693	315 089
Summa kortfristiga fordringar		403 009	361 592
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 557 942	5 657 814
Summa kassa och bank		4 557 942	5 657 814
Summa omsättningstillgångar		4 960 951	6 019 406
Summa Tillgångar		105 992 392	108 300 174

u

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	11 562 049	11 562 049	
Fond för yttre underhåll	8 784 586	8 566 684	
Summa bundet eget kapital	20 346 635	20 128 733	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	698 619	-925 781	
Årets resultat	1 515 047	1 842 303	
Summa fritt eget kapital	2 213 666	916 521	
Summa eget kapital	22 560 301	21 045 254	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18, 23	78 543 916	81 561 454
Summa långfristiga skulder		78 543 916	81 561 454
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19, 23	2 670 000	2 670 000
Leverantörsskulder	Not 20	560 489	1 242 225
Övriga skulder	Not 21	216 570	195 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 441 116	1 585 921
Summa kortfristiga skulder		4 888 175	5 693 465
Summa Eget kapital och Skulder		105 992 392	108 300 174

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	39
Markanläggningar	Linjär	20

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 302 120	10 302 191
Hyror, lokaler	141 874	137 687
Hyror, garage	224 640	221 995
Hyror, p-platser	235 950	249 370
Bränsleavgifter, bostäder	1 513 854	1 513 490
Summa nettoomsättning	12 418 437	12 424 732

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	339 456	339 456
Övriga rörelseintäkter	39 595	42 046
Försäkringsersättningar	0	137 202
Summa övriga rörelseintäkter	379 051	518 703

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-2 782 098	-2 021 561
Reparationer	-649 262	-682 470
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-306 740	-296 964
Tomträttsavgäld	-368 764	-368 764
Försäkringspremier	-117 471	-129 098
Kabel- och digital-TV	-313 361	-312 548
Återbäring från Riksbyggen	10 500	10 900
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 500	-22 213
Snö- och halkbekämpning	-79 170	-122 350
Förbrukningsinventarier	-13 926	-1 753
Fordons- och maskinkostnader	-2 833	-3 586
Vatten	-491 974	-638 173
Fastighetsel	-171 013	-161 793
Uppvärmning	-1 230 796	-1 275 360
Sophantering och återvinning	-247 200	-236 803
Förvaltningsarvode drift (såsom fastighetsskötsel och städ)	-729 127	-604 732
Summa driftkostnader	-7 498 734	-6 867 268

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-482 075	-437 500
Lokalkostnader	-1 200	-1 200
IT-kostnader	-19 140	-588
Styrelsearvode	-14 807	-14 523
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-21 000
Övriga avgifter	-1 095	-3 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 192	0
Representation	-7 988	-5 101
Kontorsmateriel	-32 000	-11 978
Telefon och porto	0	-1 469
Tidskrifter och facklitteratur	-3 764	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 674	-18 403
Konsultarvoden	-59 969	-5 119
Bankkostnader	-2 355	0
Övriga externa kostnader	-2 085	-4 786
Summa övriga externa kostnader	-691 218	-525 366

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-101 028	-87 660
Övriga kostnadsersättningar	-8 495	-17 425
Sociala kostnader	-21 787	-23 207
Summa personalkostnader	-131 310	-128 292

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 089 331	-1 089 331
Avskrivning Tillkommande utgifter	-96 175	-96 175
Avskrivning Markanläggningar	-63 821	-63 821
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 249 327	-1 249 327

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	28 704	28 704
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	28 704	28 704

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 321
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 021	2 070
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	353
Övriga ränteintäkter	2	304
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 073	8 048

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 748 630	-2 367 631
Övriga räntekostnader		
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 748 630	-2 367 631

cat

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	116 516 844	116 516 844
Årets anskaffningar	0	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 548 276	-13 298 949
Årets avskrivningar	-1 249 327	-1 249 327
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 797 603</u>	<u>-14 548 276</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 719 241	101 968 568
Varav		
Byggnader	96 950 509	98 039 840
Tillkommande utgifter	3 258 159	3 354 334
Markanläggningar	510 573	574 394
Taxeringsvärden		
Byggnader	112 767 000	112 767 000
Mark	<u>55 555 000</u>	<u>55 555 000</u>
Totalt taxeringsvärde	168 322 000	168 322 000

CH

Not 12 Inventarier
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 047 832	1 047 832
Årets anskaffningar	0	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 047 832	-1 047 832
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
I andel i fonus	200	200
624 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	312 000	312 000
Summa andra långfristiga fordringar	312 200	312 200

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 808	25 936
Kundfordringar	0	290
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 808	26 226

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	6 617	16 393
Skattekonto	48 766	3 884
Andra kortfristiga fordringar	28 125	0
Summa övriga fordringar	83 508	20 277

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	138 698	132 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 804	78 334
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 480
Förutbetald tomträttsavgäld	92 191	92 191
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309 693	315 089

ott

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 887 739	2 005 321
Transaktionskonto	1 665 204	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 647 493
Summa kassa och bank	4 557 942	5 657 814

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	81 213 916	84 231 454
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 670 000	-2 670 000
Långfristig skuld vid årets slut	78 543 916	81 561 454

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,83 %		329 206,00	329 206,00	0,00
SBAB	0,79 %	2018-04-13	1 116 247,00	600 068,00	516 179,00
SBAB	3,35%	2018-01-12	10 487 225,00	108 339,00	10 378 886,00
SBAB	0,77%	2018-06-20	43 601,00	2 429,00	41 172,00
SBAB	0,79%	2018-04-13	216 579,00	10 470,00	206 109,00
SBAB	0,77%	2018-06-20	446 063,00	21 154,00	424 909,00
SBAB	0,83%	2018-10-08	935 000,00	20 000,00	915 000,00
SBAB	0,79%	2018-04-13	2 570 018,00	119 492,00	2 450 526,00
SBAB	0,67%	2018-08-24	2 931 823,00	16 547,00	2 915 276,00
SBAB	2,50%	2019-04-18	4 375 000,00	250 000,00	4 125 000,00
SWEDBANK	1,50%	2021-01-25	17 348 453,00	100 000,00	17 248 453,00
SBAB	1,59%	2022-03-18	2 014 681,00	495 895,00	1 518 786,00
SBAB	1,59%	2022-03-18	2 445 000,00	60 000,00	2 385 000,00
SBAB	1,59%	2022-03-18	6 878 938,00	60 916,00	6 818 022,00
SBAB	1,59%	2022-03-18	9 027 138,00	437 145,00	8 589 993,00
SBAB	2,12%	2025-01-17	22 680 605,00	0	22 680 605,0
SBAB	4,76%		374 134	374 134	0,00
SBAB	4,76%		11 743	11 743	0,00
Summa			84 231 454,00	3 017 538,00	81 213 916,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 670 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 670 000 kr årligen

CH

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	2 670 000	2 670 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	2 670 000	2 670 000

Not 20 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	560 489	1 242 225
Summa leverantörskulder	560 489	1 242 225

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	165 469	169 658
Skuld sociala avgifter och skatter	47 057	0
Övriga kortfristiga låneskulder	4 045	25 667
Clearing		
Summa övriga skulder	216 570	195 320

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	29 327	78 400
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	169 918	168 750
Upplupna elkostnader	16 779	14 788
Upplupna vattenavgifter	41 901	52 408
Upplupna värmekostnader	177 345	172 578
Upplupna kostnader för renhållning	33 853	35 422
Upplupna revisionsarvoden	21 875	23 090
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 958	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	880 160	1 040 485
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 441 116	1 585 921

Not 23 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	89 388 000	99 948 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

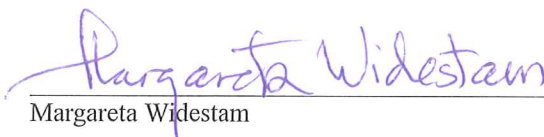
JA

Styrelsens underskrifter

Västra Frölunda 2018-03-26



Eva Hansson



Margareta Widestam



May Kjellson



Lennart Leimo



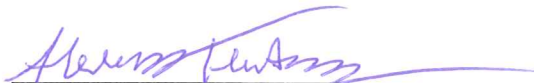
Claes Benson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19

KPMG



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Alexander Hentschel
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 65, org. nr 716443-9916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 65 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 65 för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2018-04-19

KPMG AB



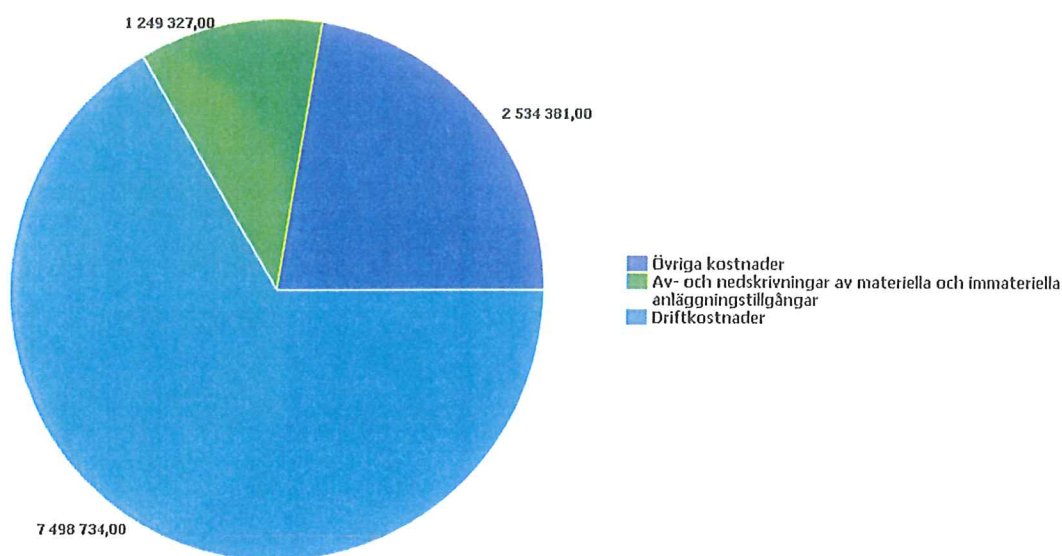
Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Alexander Hentschel
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 498 734	6 867 268
Övriga externa kostnader	691 218	525 366
Personalkostnader	131 310	128 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 249 327	1 249 327
Finansiella poster	1 711 853	2 330 879
Summa kostnader	11 282 442	11 101 133



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 planenliga 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 65

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 65 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

