

Årsredovisning

RB BRF
GÖTEBORGSBUS 9
1/7 2016 - 30/6 2017
Org nr 757201-7619

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF GÖTEBORGSBUS 9
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Rambergsstaden 43:1 i Göteborgs kommun med 3 st därpå uppförda byggnader med 66 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945 och en ombyggnad skedde 1985-1986. Föreningen har därutöver 40 avgiftsbelagda parkeringsplatser, varav 2 st är MC-platser. Fastighetens adress är Östanvindsgatan 9-13 i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok + m	2 rok	2 rok + m	Totalt	m = matrum
36	12	18	66	

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser	MC-garage
4	38	2

Total tomtarea:	5 956 m ²
Total bostadsarea:	3 108 m ²
Total lokalarea:	169 m ²
Total area (BOA+LOA)	3 276 m ²

Årets taxeringsvärde	47 813 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 813 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH) och 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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (Energi)
Montins	Trädgårdsskötsel
Göteborgs stad	Tomträtt
ComHem AB	Kabel-TV
Bohus Städ	Städ
Bredbandsbolaget	Fiber

Efter den senaste stämman 2016-12-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mats Norell	Ordförande	Stämman	2017
Kjell Johansson	Vice ordförande	Stämman	2018
Isabelle Hindmalm	Sekreterare	Stämman	2018
Pia Brolin	Ledamot	Stämman	2017
Julia Sjögren	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Nicklas Jansson		Stämman	2018
Nazdar Ghalali		Stämman	2017
Sophia Hansson		Stämman	2018
Amila Busuladzic		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Revisionsbyrå KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
Markus Björkman	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Bengt-Eive Axelsson		Stämman
---------------------	--	---------

Valberedning

Bengt-Eive Axelsson	Valberedning (sammankallande)	Stämman
Elisabeth Palm	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då avgiften höjdes med 4,7 %. Bränsleavgifterna lämnades oförändrade. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för räkenskapsår 2016/2017 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 130 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som främst syftar till att beräkna den genomsnittliga underhållskostnaden på lång sikt (30 år). Baserat på planen avsätts nu 425 796 kr/år för underhållsåtgärder. Underhållsplanen är ett levande dokument som är under uppdatering vilket kan komma att medföra att planerade åtgärder förskjuts över tiden och kan komma att variera i beräknade kostnader. Beslut om genomförande av de planerade åtgärderna är starkt kopplade till den årliga besiktningen, vilket gör att bedömningen av åtgärder som ligger närmare i tiden är tillförlitligare än senare planerade.

Enligt planen skall föreningen göra underhållsåtgärder för totalt 2 046 kkr under den kommande 5-årsperioden. Det som ligger närmast är byte av fläktar i ventilationssystemet, och av porttelefonsystem. Senare i perioden ligger målning och belysning i trapphusen vilket är mer än halva kostnaden. Medel finns avsatta i underhållsfonden

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015	2013/ 2014	2012/ 2013
Resultat och ställning (tkr)					
Nettoomsättning	2 839	2 725	2 720	2 637	2 631
Resultat efter finansiella poster	575	43	81	- 66	- 67
Balansomslutning	13 795	14 342	14 317	15 160	15 200
Soliditet	22%	17%	17%	16%	16%
Likviditet	207%	227%	190%	232%	229%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	695	695	675	675
Bränsletillägg, kr/m ²	153	153	153	146	146
Driftkostnader, kr/m ²	436	545	506	521	511
Ränta, kr/m ²	49	68	100	124	142
Underhållsfond, kr/m ²	804	674	636	602	620
Lån, kr/m ²	3 068	3 402	3 427	3 670	3 684

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 000	2 209 692	186 188	43 181
Disposition enl. årsstämmobeslut			43 181	- 43 181
Reservering underhållsfond		425 796	- 425 796	
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-	
Årets resultat				575 075
Vid årets slut	61 000	2 635 488	- 196 428	575 075

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	229 368
Årets resultat före fondförändring	575 075
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-425 796
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	378 647
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	378 647

Styrelsen noterar att det balanserade resultatet ökat med 149 279 kr

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 839 030	2 725 003
Övriga rörelseintäkter	3	1 538	711
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>2 840 568</u>	<u>2 725 714</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 428 370	-1 785 726
Övriga externa kostnader	5	- 273 958	- 267 029
Personalkostnader	6	- 62 998	- 62 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 347 018	- 347 020
Summa rörelsekostnader		<u>-2 112 343</u>	<u>-2 462 552</u>
Rörelseresultat		728 224	263 162
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		506	506
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 955	2 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 159 610	- 223 333
Summa finansiella poster		<u>- 153 149</u>	<u>- 219 981</u>
Resultat efter finansiella poster		575 075	43 181
Årets resultat		<u>575 075</u>	<u>43 181</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	12 231 923	12 578 941
Installationer	10	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		12 231 923	12 578 941
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	5 500	5 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 500	5 500
Summa anläggningstillgångar		12 237 423	12 584 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 722	–
Övriga fordringar		98 929	57 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 585	60 315
Summa kortfristiga fordringar		154 236	118 135
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 403 030	1 639 762
Summa kassa och bank		1 403 030	1 639 762
Summa omsättningstillgångar		1 557 266	1 757 896
SUMMA TILLGÅNGAR		13 794 689	14 342 337

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 000	61 000
Underhållsfond		2 635 488	2 209 692
Summa bundet eget kapital		2 696 488	2 270 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 196 428	186 188
Årets resultat		575 075	43 181
Summa fritt eget kapital		378 647	229 368
Summa eget kapital		3 075 135	2 500 060
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 967 638	11 068 528
Summa långfristiga skulder		9 967 638	11 068 528
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	85 412	79 714
Leverantörsskulder		74 810	138 210
Övriga skulder		197 205	164 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	394 489	391 034
Summa kortfristiga skulder		751 916	773 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 794 689	14 342 337

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär*	70	2057
Standardförbättringar	Linjär	20	
Markanläggningar	Linjär	20	
Inventarier	Linjär	5-20	

*Fram till år 2014/2015 skrevs byggnaden av enligt en progressiv avskrivningsplan på 70 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-06-30 2016-06-30

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 262 398	2 160 828
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 16 800	- 16 800
Hyror, lokaler	44 952	45 861
Hyror, p-platser	75 990	61 920
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 268	- 1 560
Bränsleavgifter, bostäder	467 316	467 311
Bränsleavgifter, övrigt	7 443	7 443
	<u>2 839 030</u>	<u>2 725 003</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Pantförskrivningsavgift	448	–
Övriga rörelseintäkter	1 090	711
	<u>1 538</u>	<u>711</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	130 455	213 849
Underhåll	–	173 588
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	88 920	85 818
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	139 860	139 860
Försäkringspremier	17 222	16 155
Fastighetsskötsel, rörlig debitering	- 23 831	64 974
Kabel- och digital-TV	46 442	45 522
Trädgårdsskötsel, Montins	60 000	61 525
Trädgårdsskötsel, nyplantering	92 250	56 438
Återbäring från Riksbyggen	- 3 200	- 4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	445	445
Städning gemensamma utrymmen	93 444	90 852

	2017-06-30	2016-06-30
Obligatoriska besiktningar	–	42 500
Bevakningskostnader	1 650	1 568
Snö- och halkbekämpning	11 251	19 098
Förbrukningsmateriel/inventarier	27 121	2 999
Vatten	169 052	169 681
El	82 696	87 369
Uppvärmning	431 729	452 279
Sophantering och återvinning	62 864	65 406
	<u>1 428 370</u>	<u>1 785 726</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	1 092	–
Förvaltningsarvode	228 974	223 165
Pantförskrivningsavgift	448	–
Juridiska kostnader	450	450
Styrelsearvode	9 545	9 113
Arvode, yrkesrevisorer	15 625	12 125
Kontorsmateriel	2 630	4 454
Medlems- och föreningsavgifter	3 960	3 960
Serviceavgifter	10 213	10 213
Konsultarvoden	–	2 322
Bankkostnader	120	120
Övriga externa kostnader	900	1 107
	<u>273 958</u>	<u>267 029</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	42 564	44 540
Arvode till valberedningen	590	1 510
Föreningsvald revisor	4 060	3 200
Summa	<u>47 214</u>	<u>49 250</u>
Sociala kostnader	15 784	13 528
	<u>62 998</u>	<u>62 778</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	297 450	297 450
Standardförbättringar	22 360	22 360
Byggnadsinventarier	6 846	6 848
Markanläggningar	20 362	20 362
	<u>347 018</u>	<u>347 020</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 705	2 568
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	26
Övriga ränteintäkter	225	252
	<u>5 955</u>	<u>2 846</u>

2017-06-30 2016-06-30

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	17 227 195	17 227 195
Byggnadsinventarier	138 365	138 365
Standardförbättringar	866 030	866 030
Markanläggning	390 972	390 972
Summa anskaffningsvärden	18 622 562	18 622 562
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 031 728	-4 734 278
Byggnadsinventarier	- 131 519	- 124 671
Standardförbättringar	- 709 511	- 687 151
Markanläggningar	- 170 863	- 150 501
	-6 043 621	-5 696 601
Årets avskrivning byggnader	- 297 450	- 297 450
Årets avskrivning byggnadsinventarier	- 6 846	- 6 848
Årets avskrivning standardförbättringar	- 22 360	- 22 360
Årets avskrivning markanläggningar	- 20 362	- 20 362
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 390 639	-6 043 621
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 231 923	12 578 941
Varav		
Byggnader	11 898 017	12 195 467
Byggnadsinventarier	–	6 846
Standardförbättringar	134 159	156 519
Markanläggningar	199 747	220 109
Taxeringsvärden		
bostäder	47 600 000	47 600 000
lokaler	213 000	213 000
Totalt taxeringsvärde	47 813 000	47 813 000
<i>varav byggnader</i>	29 213 000	29 213 000

Not 10 Installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	97 263	97 263
Summa anskaffningsvärden	97 263	97 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 97 263	- 97 263
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 97 263	- 97 263
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

11 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 500	5 500
	5 500	5 500

ott

2017-06-30 2016-06-30

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 567	460
Förutbetalda försäkringspremier	8 947	8 275
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	11 508
Övriga förutbetalda kostnader	5 107	5 107
Förutbetald tomträtsavgäld	34 965	34 965
	<u>51 585</u>	<u>60 315</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	15 478	15 478
Förvaltningskonto i SBAB	653 138	1 150 000
Förvaltningskonto i Swedbank	731 414	471 284
	<u>1 403 030</u>	<u>1 639 762</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 053 050	11 148 242
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 85 412	- 79 714
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>9 967 638</u>	<u>11 068 528</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,41%	2018-07-13	2 971 626		61 912	2 909 714
STADSHYPOTEK AB	1,00%	2019-03-01	2 350 000			2 350 000
STADSHYPOTEK AB	1,43%	2017-05-09	916 791		916 791	
STADSHYPOTEK AB	1,48%	2020-01-30	2 659 700		92 989	2 566 711
STADSHYPOTEK AB	1,21%	2022-03-30	2 250 125		23 500	2 226 625
			11 148 242		1 095 192	10 053 050

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 85 412 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 85 412 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 341 648 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 625 990 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	14 378	13 994
Upplupna räntekostnader	12 859	9 246
Upplupna elkostnader	6 135	6 528
Upplupna vattenavgifter	13 959	14 838
Upplupna värmekostnader	13 360	13 946
Upplupna kostnader för renhållning	15 394	14 595
Upplupna revisionsarvoden	15 250	14 875
Upplupna styrelsearvoden	55 307	56 673
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 843	21 368
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 004	224 971
	<u>394 489</u>	<u>391 034</u>

att

2017-06-30 2016-06-30

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

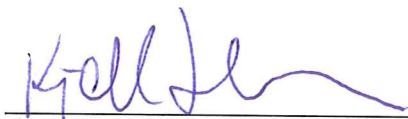
Upplupna sociala avgifter	14 378	13 994
Upplupna räntekostnader	12 859	9 246
Upplupna elkostnader	6 135	6 528
Upplupna vattenavgifter	13 959	14 838
Upplupna värmekostnader	13 360	13 946
Upplupna kostnader för renhållning	15 394	14 595
Upplupna revisionsarvoden	15 250	14 875
Upplupna styrelsearvoden	55 307	56 673
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 843	21 368
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	216 004	224 971
	<u>394 489</u>	<u>391 034</u>


Not 16 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	18 810 000	18 810 000
Fastighetsinteckningar i ägararkivet	-4 916 000	-4 916 000
	<u>13 894 000</u>	<u>13 894 000</u>

Göteborg 2017-11-06


Mats Norell


Kjell Johansson

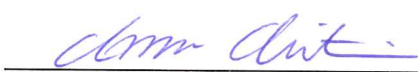

Isabelle Hindmalm



Pia Brolin


Julia Sjögren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-11-06

KPMG


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor


Markus Björkman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 9, org. nr 757201-7619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 9 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utvärderar, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 9 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 överträdelse 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 2017-11-06

KPMG AB

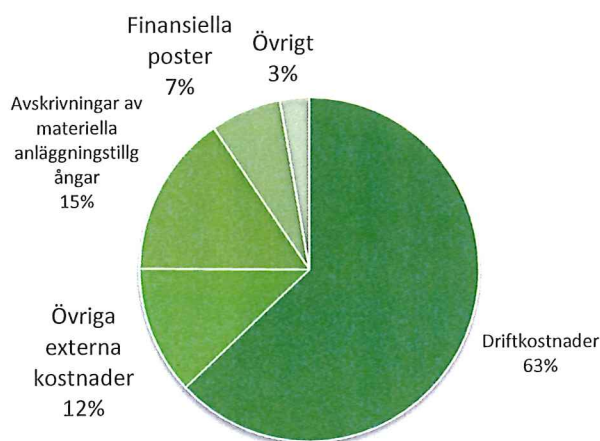
Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Markus Björkman
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

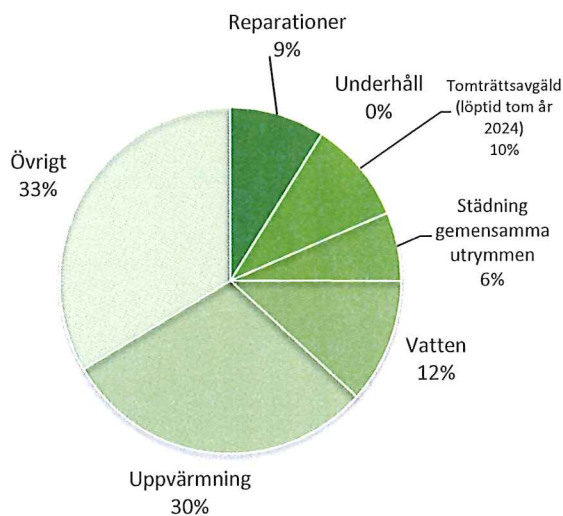
Kostnadsfördelning

	2017	2016
Driftkostnader	1 428 370	1 785 726
Övriga externa kostnader	273 958	267 029
Personalkostnader	62 998	62 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	347 018	347 020
Finansiella poster	153 149	219 981
Summa kostnader	2 265 493	2 682 534



Driftkostnadsfördelning

	2017	2016
Reparationer	130 455	213 849
Underhåll	0	173 588
Fastighetsavgift och fastighetskatt	88 920	85 818
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	139 860	139 860
Försäkringspremier	17 222	16 155
Kabel- och digital-TV	46 442	45 522
Trädgårdsskötsel, Montins	60 000	61 525
Återbäring från Riksbyggen	- 3 200	- 4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	445	445
Städning gemensamma utrymmen	93 444	90 852
Obligatoriska besiktningar	0	42 500
Bevakningskostnader	1 650	1 568
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	11 251	19 098
Förbrukningsmateriel/inventarier	27 121	2 999
Vatten	169 052	169 681
El	82 696	87 369
Uppvärmning	431 729	452 279
Sophantering och återvinning	62 864	65 406
Summa driftkostnader	1 428 370	1 785 726



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017	2016
BOA (kvm):	3108	3108
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	42	69
Underhåll	0	56
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29	28
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2024)	45	45
Försäkringspremier	6	5
Kabel- och digital-TV	15	15
Trädgårdsskötsel, Montins	19	20
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	30	29
Obligatoriska besiktningar	0	14
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	4	6
Förbrukningsmateriel/inventarier	9	1
Vatten	54	55
El	27	28
Uppvärmning	139	146
Sophantering och återvinning	20	21
Summa driftkostnader	460	575

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.

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.

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB BRF GÖTEBORGSBUS 9

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF GÖTEBORGSBUS 9 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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