

Årsredovisning

RIKSBYGGEN BRF
SLOTTSSBERGET 2
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 769622-0636

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 stämмоordförande val av protokollsförare
- E. Val av person som har att jämte stämмоordföranden 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 åt 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 RIKSBYGGEN BRF
SLOTTSSBERGET 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

*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 äger fastigheten Göteborg Järnbrott 203:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 4 st flerbostadshus i 3 våningar, 5 st flerbostadshus i två våningar och 4 st småhus i två våningar med totalt 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014 och 2015. Fastighetens adress är Trombongatan 3-22 i Västra Frölunda.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
4	30	6

Dessutom tillkommer:

P-platser

48 utan tak varav 5 gästplatser

Total bostadsarea: 3 340 m²

Årets taxeringsvärde 59 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

		Löptid på avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	2019-12-31
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	2019-12-31
Riksbyggen	Fastighetsservice	2019-12-31
Riksbyggen	Fastighetsutveckling	2019-12-31

Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggning (Göteborg Järnbrott GA:50) som har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av in- och utfartsväg, parkeringsyta, dagvattenledningar inklusive branddamm, lekyta samt miljö/teknikhus inklusive belysningsstruktur samt husets eget elförsörjning. Miljö/teknikhuset disponeras i dagsläget så att ett kombinerat styrelserum/övernattningsrum med wc inryms. I gemensamhetsanläggningen Göteborg Järnbrott GA:50 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för ca 50,6 % av driftskostnaderna.

Efter den senaste stämman 2015-10-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Lutz Hanicke	Ordförande	Stämman	2016
Per Olov Wallner	Vice ordförande	Stämman	2017
Roland Jakobsson	Sekreterare	Stämman	2016
Helene Boustedt	Ledamot	Stämman	2017
Johan Leissner	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Bengt Peder Lundahl		Stämman	2017
Carina Ekenram-Hagh		Stämman	2016
Cecilia Fritzdorf		Stämman	2016
Bengt Johansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Kjell Lindberg	Revisor	Stämman	2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Helene Elonson.

Revisorssuppleant

Margareta Anderson		Stämman	2016
--------------------	--	---------	------

Valberedning

Josef Forsman	Valberedning	Stämman	2016
Marika Lagervall	Valberedning	Stämman	2016



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr.

En underhållsplan för byggnaderna är upprättad men inledningsvis kommer planerat underhåll att vara ringa då byggnaderna är nybyggda. Årliga avsättningar kommer att göras till underhållsfonden för att täcka kommande underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 100% till 268%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 788 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Riksbyggen är ägare till en bostadsrätt (Trombongatan 14A) som utnyttjas som visningslägenhet inför försäljningen av den tredje etappen vid Slottsberget.

Under verksamhetsåret har 2 lägenheter bytt ägare på grund av avflyttning eller dödsfall.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordföranden har ordet

Mitt första år som ordförande har varit mycket händelserikt och intressant och erbjudit många intressanta och varierande arbetsuppgifter tillsammans med föreningens styrelse och Riksbyggen. Styrelsen ser det som sin uppgift att utöver traditionella förvaltningsfrågor verka för att stärka gemenskap och trivsel i området och tar tacksamt emot förslag på aktiviteter.

Styrelsen

Den byggande styrelsen, utsedd av Riksbyggen, överlämnade ansvaret för Bostadsrättsföreningen Slottsberget 2 till nuvarande styrelse hösten 2015.

Styrelsens sammansättning kan ses ovan.

Verksamhet

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har arbetat aktivt med att verka för trivsel och trygghet i området. Grannsamverkan har etablerats i samarbete med Polisen och grannföreningen Brf Slottsberget. Styrelsen har under året kommunicerat med alla medlemmar via 10 nyhetsbrev med information som är av vikt för medlemmarna och allmänna säkerhets- och ansvarsfrågor. På medlemsinitiativ har därutöver en fristående Facebookgrupp skapats: "Boende på Trombongatan".

Den 16 april arrangerade föreningen en städdag i området, som avslutades med gemensamt grillparty, dit även medlemmarna i Brf Slottsberget var inbjudna. Arrangemanget var uppskattat och inbjuder till fortsatta medlemsaktiviteter.

Kontakt har etablerats med Brf Slottsberget rörande förvaltning av gemensamhetsanläggning omfattande tillfart till båda områdena och miljöhus.

Styrelsen har hos trafikkontoret påtalat förekomsten av störande otillåten biltrafik på GC-vägen vid fastighetens östra gräns samt varit i kontakt med Park- och naturförvaltningen rörande borttagning av skadade trädgrenar inom och i anslutning till föreningens fastighet.

Styrelsen har tecknat ett nytt, mera gynnsamt elavtal för föreningens abonnemang.

Riksbyggen har på föreningens begäran svarat för justering av p-platser som breddats på bekostnad av vissa planteringsytor. Styrelsen har initierat ombyggnad av vattenförsörjningen till brandpost i området för att säkerställa tillräcklig vattenmängd.

Ekonomi

Styrelsen har i samarbete med Riksbyggen utarbetat en budget för kommande räkenskapsår och beslutat höja månadsavgiften med 4% för att bygga upp en stadgeenlig underhållsfond.

Inför kommande år

Styrelsen planerar för genomförandet av kommande tvåårsbesiktning samt bevaka att antalet felanmälningar till Riksbyggen åtgärdas. Underhållsplanen justeras och kompletteras.

Under 2017 förfaller ett av föreningens hypotekslån. Styrelsen verkar för att nytt lån kan erhållas med fördelaktiga villkor.

Styrelsen planerar för ytterligare medlemsaktiviteter framöver för att stärka gemenskapen i området. Slutligen vill styrelsen tacka för visat förtroende under året som gått och önska ett fortsatt fint 2016.

Lutz Hanicke

Ordförande

Nyckeltal

Resultat och ställning (tkr)	2016
Nettoomsättning	2 372
Resultat efter finansiella poster	- 344
Årets resultat	- 344
Resultat exklusive avskrivningar	788
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	532
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77
Balansomslutning	146 830
Soliditet	82%
Likviditet	268%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673
Driftkostnader, kr/m ²	195
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	195
Ränta, kr/m ²	142
Underhållsfond, kr/m ²	77
Lån, kr/m ²	7 921

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-343 769
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-256 000
Summa underskott	-599 769

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-599 769
----------------------------	----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 371 510	868 122
Övriga rörelseintäkter		57 188	369
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 428 698	868 491
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 652 410	- 240 927
Övriga externa kostnader	3	- 460 856	- 510 145
Styrelsearvode	4	- 54 034	—
Avskrivning av byggnader		-1 131 500	—
Summa rörelsekostnader		-2 298 800	- 751 072
Rörelseresultat		129 898	117 419
Finansiella poster			
Utdelning på andelar		1 840	—
Ränteintäkter	5	433	111
Räntekostnader		- 475 940	- 117 530
Summa finansiella poster		- 473 667	- 117 419
Resultat efter finansiella poster		- 343 769	—
Årets resultat	12	- 343 769	—

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	145 644 500	11 000 000
Pågående nybyggnad		—	132 651 000
Summa materiella anläggningstillgångar		145 644 500	143 651 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	20 000	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 000	—
Summa anläggningstillgångar		145 664 500	143 651 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	8	743	—
Övriga fordringar	9	25 876	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	46 409	44 741
Summa kortfristiga fordringar		73 028	44 741
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 092 024	670 087
Summa kassa och bank		1 092 024	670 087
Summa omsättningstillgångar		1 165 052	714 828
SUMMA TILLGÅNGAR		146 829 552	144 365 828

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 300 000	117 175 000
Underhållsfond		256 000	–
Summa bundet eget kapital		<u>120 556 000</u>	<u>117 175 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 256 000	–
Årets resultat		- 343 769	–
Summa fritt eget kapital		<u>- 599 769</u>	<u>–</u>
Summa eget kapital		<u>119 956 231</u>	<u>117 175 000</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	26 438 621	26 476 000
Summa långfristiga skulder		<u>26 438 621</u>	<u>26 476 000</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	13	19 000	–
Leverantörsskulder		90 150	57 091
Övriga skulder	14	–	349 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	325 550	307 859
Summa kortfristiga skulder		<u>434 700</u>	<u>714 828</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>146 829 552</u>	<u>144 365 828</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		26 476 000	26 476 000
Summa ställda säkerheter		<u>26 476 000</u>	<u>26 476 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för bostäder
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2135

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 247 725	899 120
Hyror, p-platser	37 750	20 733
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	—	- 44 927
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	—	- 6 805
Vattenavgifter	86 035	—
	<u>2 371 510</u>	<u>868 122</u>

Not 2 Driftkostnader

Reparationer	26 893	—
Gemensamhetsanläggning	61 200	30 600
Försäkringspremier	26 487	13 017
Trädgårdsskötsel	38 126	—
Återbäring från Riksbyggen	- 300	—
Städning gemensamma utrymmen	90 702	—
Snö- och halkbekämpning	48 538	47 734
Förbrukningsmateriel	14 598	—
Vatten	77 538	—
El	26 808	924
Uppvärmning	<u>241 820</u>	<u>148 652</u>
	652 410	240 927

Not 3 Övriga externa kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	—	349 818
Fritidsmedel	8 088	—
Förvaltningsarvode	352 712	150 038
IT-kostnader	72 958	—
Juridiska kostnader	—	675
Styrelsearvode RB-ledamöter	5 944	—
Arvode, yrkesrevisorer	18 085	7 553
Medlems- och föreningsavgifter	2 400	—
Övriga externa kostnader	<u>669</u>	<u>2 061</u>
	460 856	510 145

Not 4 Styrelsearvode

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	42 090	—
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 227	—
Utbildning, förtroendevalda	1 400	—
Summa	44 717	—
Sociala kostnader	9 317	—
	54 034	—

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Ränteintäkter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	433	—
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	—	111
	433	111

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Mark	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	135 776 000	—
	135 776 000	—
Summa anskaffningsvärden	146 776 000	11 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	—	—
	—	—
Årets avskrivning byggnader	-1 131 500	—
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 131 500	—
Restvärde enligt plan vid årets slut	145 644 500	11 000 000
Varav		
Byggnader	134 644 500	—
Mark	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden		
byggnader	48 000 000	—
mark	11 600 000	—
Totalt taxeringsvärde	59 600 000	—

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

40 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	20 000	—
	20 000	—

Not 8 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	300	—
Kundfordringar	443	—
	<u>743</u>	—

Not 9 Övriga fordringar

Fordran på Riksbyggen	25 876	—
	<u>25 876</u>	—

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen utdelning på andelar	1 840	—
Förutbetalda försäkringspremier	13 469	13 018
Övrigt	31 100	31 723
	<u>46 409</u>	<u>44 741</u>

Not 11 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 092 024	670 087
	<u>1 092 024</u>	<u>670 087</u>

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	117 175 000	—	—	—
Reservering underhållsfond		256 000	- 256 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 125 000			
Årets resultat				- 343 769
Vid årets slut	120 300 000	256 000	- 256 000	- 343 769

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 343 769 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 -599 770 kr.

Not 13 Fastighetslån

Inteckningslån	26 457 621	26 476 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 19 000	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>26 438 621</u>	<u>26 476 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,95%	2017-02-24	8 870 000		6 157	8 863 843
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,26%	2019-01-25	8 870 000		6 157	8 863 843
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,20%	2020-04-01	8 736 000		6 065	8 729 935
			<u>26 476 000</u>		<u>18 379</u>	<u>26 457 621</u>

Not 14 Övriga skulder

Avräkning hyror och avgifter	—	60
Skuld till Riksbyggen	—	349 818
	—	349 878

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	83 136	117 530
Upplupna elkostnader	1 465	—
Upplupna vattenavgifter	12 708	—
Upplupna värmekostnader	9 414	8 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 792	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 035	181 466
	325 550	307 859

Västra Frölunda 2016-10-06


 Lutz Hanicke


 Per Olov Wallner


 Roland Jakobsson

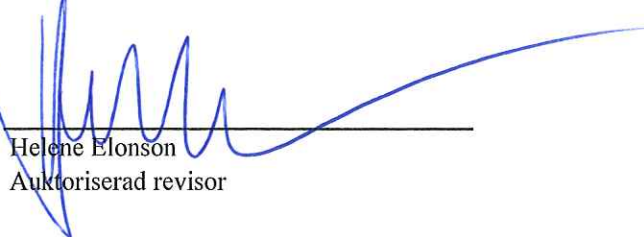

 Helene Boustedt


 Johan Leissner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


 Kjell Lindberg
 Revisor


 Helene Elonson
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Slottsberget 2, org. nr 769622-0636

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Slottsberget 2 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Slottsberget 2 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016-10-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helen Elonsson
Auktoriserad revisor


Kjell Lindberg
Från föreningen

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.