
Årsredovisning

RB BRF
GUNNAREDSTERRASSEN
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716409-4992

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 en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig 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) Val av fritidskommitté
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- u) Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GUNNAREDSTERRASSEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*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 IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Angered 88:2 i Göteborg kommun. På fastigheten finns byggader som utgörs av terrasshus med 90 lägenheter och 48 småhus. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Gunnaredsterrassen 3-123 i Angered.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
18	24	82	14	138

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
18	63	80

Total bostadsarea: 12 945 m²
Total lokalarea: 75 m²

Årets taxeringsvärde 70 779 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 69 777 000 kr

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

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

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

Efter den senaste stämman 2014-11-25 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>
Leif Svantesson	Ordförande	Stämman	2015
Alf Jansson	Vice ordförande	Stämman	2015
Hans Tingman	Sekreterare	Stämman	2015
Ulla Ottosson	Vice sekreterare	Stämman	2016
Karl Olof Johansson	Ledamot	Stämman	2016
Birgitta Hult	Ledamot	Stämman	2016
Gitte Andersson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Javid Miakhel		Stämman	2015
Stellan Ekström		Stämman	2016
Åke Järnpil		Stämman	2016
Pernilla Edwinsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

PWC	Auktoriserad revisor	Stämman
Helge Lunde	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anders Olofsson		Stämman
-----------------	--	---------

Valberedning

Eva Selin	Valberedning	Stämman
Käthe Kentz	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Birgitta Hult	Studieorganisatör	Styrelsen
---------------	-------------------	-----------

Fritidskommitté

Eva Skog-Lunde		Stämman
Carin Johansson		Stämman
Britt-Inger Wiklund		Stämman
Jacintha Town		Stämman
Kirsten Schultz		Stämman
Berith Buxfeldt		Stämman
Evy Kentz		Stämman

Ombud Riksbyggens bostadsrättsföreningars Intresseförening

Leif Svantesson med Ulla Ottosson som ersättare och Alf Jansson med Hans Tingman som ersättare.

Postmottagare

Leif Svantesson

Brandskyddsansvariga

Birgitta Hult och Ulla Ottosson

Miljöansvarig

Alf Jansson

Inkassokontakt

Leif Svantesson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

Från och med 1 januari inbetalningen till inre fonden upphörde.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 274 tkr och planerat underhåll för 133 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	39
Huskropp utvändigt	94

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

- reparation av terrasshusens tegelmellanväggar på terrasserna
- reparation av fuktskada på en takkupa på ett terrasshus
- översyn och byte av takpannor
- justering och nyplantering av rabatter
- målning av bärande stolpar vid terrassernas ingångar
- översyn och reparationer av leksandlådorna
- justering av varmvattnet i radhusen och terrasshusen
- dålig lukt i flera terrasslägenheters toaletter åtgärdade
- inventering av skyltar i området och dåliga skyltar ersatta med nya
- byte av träöverliggarna på P-däcket
- utbyte av belysningsarmaturerna i terrasshusens gångar
- nytt låssystem till garaget
- införande av trådlös öppning av garageportarna

Kommande planerade arbeten:

- översyn och reparation av asfaltytor
- reparation med nytt plåttak samt översyn av terrasshusens takkupor
- översyn av rabatter och utbyte av döda buskar och växter
- kontinuerlig översyn av åtgärdsförslag enligt underhållsplanen
- översyn av skärmar som finns på radhusens baksidor
- översyn av samtliga yttertrappor
- översyn av samtliga tak

Föreningens likviditet har under året förändrats från 249% till 450%.

I resultatet ingår avskrivningar med 922 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 188 tkr.

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

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 198 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 november 2014 med 54 st medlemmar.

Samt en extra stämma där beslut om nya stadgar till förening togs och skall införas.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Fritidskommittén har ordnat med mat till Städ- och fixardagarna samt arrangerat bl a Ost- och vinparty.

Terrass Nytt har utkommit med 4 nr.

Föreningen har haft 2 medlemsmöten, 2 städ- och fixardagar samt 1 boendeträff med information om försäkringsfrågor.

Styrelsen vill med detta tacka alla som på ett eller annat sätt varit med och hjälpt och stöttat vår förening och hoppas att vi även i fortsättningen kommer att få bo i ett trivsamt och attraktivt område.

Glöm inte att titta in på föreningens hemsida: www.terrassen.nu

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 635	8 295	8 212	8 208	8 018
Resultat efter finansiella poster	2 266	1 028	720	1 234	877
Årets resultat	2 266	1 028	720	1 234	877
Resultat före avskrivningar	3 188	1 779	1 497	1 993	1 645
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	669	- 1 241	- 428	568	221
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	193	232	148	109	109
Balansomslutning	71 903	70 331	69 459	70 592	69 427
Soliditet	23%	20%	19%	17%	16%
Likviditet	450%	249%	185%	216%	141%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	621	615	615	603
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	98	94
Driftkostnader, kr/m ²	272	335	339	279	270
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	262	261	262	229	237
Ränta, kr/m ²	147	167	184	207	223
Underhållsfond, kr/m ²	959	776	619	549	490
Lån, kr/m ²	4 138	4 149	4 162	4 313	4 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-176 386
Årets resultat före fondförändring	2 265 933
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 519 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>133 338</u>
Summa underskott	-296 114

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-296 114

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 634 592	8 295 491
Övriga rörelseintäkter	2	1 310 693	1 361 558
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 945 286	9 657 049
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 542 827	-4 365 061
Övriga externa kostnader	4	- 353 226	- 380 488
Personalkostnader	5	-1 028 615	-1 062 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 921 777	- 750 203
Summa rörelsekostnader		-5 846 444	-6 558 264
Rörelseresultat		4 098 841	3 098 785
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	21 896	21 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	58 408	78 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 913 212	-2 170 670
Summa finansiella poster		-1 832 908	-2 070 444
Resultat efter finansiella poster		2 265 933	1 028 342
Årets resultat		2 265 933	1 028 342

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	62 798 331	63 650 617
Inventarier, verktyg och installationer	11	255 986	325 475
Summa materiella anläggningstillgångar		63 054 317	63 976 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	238 200	238 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		238 200	238 200
Summa anläggningstillgångar		63 292 517	64 214 292
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	50	250
Övriga fordringar	14	370 025	268 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 432	124 895
Summa kortfristiga fordringar		503 507	393 353
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	7 050 000	4 700 000
Summa kortfristiga placeringar		7 050 000	4 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 057 243	1 023 344
Summa kassa och bank		1 057 243	1 023 344
Summa omsättningstillgångar		8 610 750	6 116 697
SUMMA TILLGÅNGAR		71 903 267	70 330 990

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 059 940	4 059 940
Fond för yttre underhåll		12 490 789	10 105 127
Summa bundet eget kapital		<u>16 550 729</u>	<u>14 165 067</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 562 048	-1 204 727
Årets resultat		2 265 933	1 028 342
Summa fritt eget kapital		<u>-296 114</u>	<u>-176 386</u>
Summa eget kapital		<u>16 254 615</u>	<u>13 988 682</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>53 736 172</u>	<u>53 881 971</u>
Summa långfristiga skulder		<u>53 736 172</u>	<u>53 881 971</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	137 500	137 500
Leverantörsskulder	20	181 054	207 468
Skatteskulder	21	3 113	3 137
Övriga skulder	22	452 018	869 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>1 138 794</u>	<u>1 242 511</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 912 480</u>	<u>2 460 338</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 903 267</u>	<u>70 330 990</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>64 189 000</u>	<u>64 189 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>64 189 000</u>	<u>64 189 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 59 226 760 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat 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.

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	
Standardförbättringar	Linjär	30	
Markanläggningar	Linjär	5-10	
Inventarier	Linjär	5-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 326 538	8 043 810
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 52 469	- 104 938
Hyror, lokaler	5 654	5 654
Hyror, garage	158 797	155 160
Hyror, p-platser	159 720	157 320
Hyror, övriga	46 728	45 613
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 025	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 350	- 7 128
	<u>8 634 592</u>	<u>8 295 491</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 273 670	1 273 670
L-stöd	-	7 200
Övriga ersättningar	5 867	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 325	- 106
Återvunna fordringar	-	231
Inkassointäkter	2 220	1 250
Övriga rörelseintäkter	1 110	25 628
Försäkringsersättningar	28 151	53 685
	<u>1 310 693</u>	<u>1 361 558</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	273 934	296 115
Underhåll	133 338	971 783
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	346 980	337 088
Försäkringspremier	102 309	89 010
Kabel- och digital-TV	258 824	258 805
Fastighetsskötsel	40 175	46 620
Trädgårdsskötsel	-	27 125
Återbäring från Riksbyggen	- 3 200	- 2 500
Städning gemensamma utrymmen	102 141	72 223
Bevakningskostnader	2 673	2 373
Övriga utgifter, köpta tjänster	32 310	29 514
Snö- och halkbekämpning	3 790	2 817
Förbrukningsmateriel	92 622	112 165
Fordons- och maskinkostnader	26 244	24 852
Vatten	446 749	406 551
El	194 944	195 147
Uppvärmning	1 282 130	1 287 852
Sophantering och återvinning	206 865	207 520
	<u>3 542 827</u>	<u>4 365 061</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel /representation	49 825	55 832
Arvode för ekonomisk förvaltning	219 434	211 612
Bolagsverket	207	900
IT-kostnader	435	2 151
Juridiska kostnader	2 550	1 743
Styrelsearvode, Riksbyggen	8 948	8 948
Arvode, yrkesrevisorer	18 305	17 238
Möteskostnader	15 532	12 345
Kontorsmateriel	9 590	8 056
Telefon och porto	12 309	18 222
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6	9 050
Medlems- och föreningsavgifter	9 030	8 004
Köpta tjänster	–	1 462
Konsultarvoden	6 956	21 000
Bankkostnader	100	850
Övriga externa kostnader	–	3 075
	<u>353 226</u>	<u>380 488</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	364 710	393 871
Övriga kostnader lön städpersonal	55 674	52 892
Uttagsskatt	137 360	144 755
Löneskatt på pensionskostnader	3 113	3 137
Fast styrelsearvode	123 100	106 240
Övriga ersättningar (fritiskomitté och snöröjning)	32 300	31 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	134 194	141 878
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Fora	5 146	12 955
Utbildning, förtroendevalda	15 200	13 801
Summa	<u>876 797</u>	<u>906 529</u>
Sociala kostnader	<u>151 817</u>	<u>155 984</u>
	<u>1 028 615</u>	<u>1 062 513</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	685 558	509 734
Byggnadsinventarier	7 750	7 750
Standardförbättringar	158 979	158 979
Maskiner	55 813	60 063
Inventarier och verktyg	13 677	13 677
	<u>921 777</u>	<u>750 203</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	<u>21 896</u>	<u>21 896</u>
	21 896	21 896

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	19	–
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	197	1 400
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	55 540	76 930
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	664	–
Övriga ränteintäkter	1 988	–
	<u>58 408</u>	<u>78 330</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 913 137	2 169 988
Övriga räntekostnader	75	267
Övriga finansiella kostnader	–	415
	<u>1 913 212</u>	<u>2 170 670</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	67 964 587	67 964 587
Byggnadsinventarier	180 905	180 905
Mark	800 000	800 000
Standardförbättringar	4 993 202	4 993 202
Markanläggning	92 158	92 158
Summa anskaffningsvärden	<u>74 030 852</u>	<u>74 030 852</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 635 447	-7 125 713
Byggnadsinventarier	-125 655	-117 905
Standardförbättringar	-2 526 975	-2 367 996
Markanläggningar	-92 158	-92 158
	<u>-10 380 234</u>	<u>-9 703 772</u>
Årets avskrivning byggnader	-685 558	-509 734
Årets avskrivningar byggnadsinventarier	-7 750	-7 750
Årets avskrivning standardförbättringar	-158 979	-158 979
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 232 521</u>	<u>-10 380 235</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>62 798 331</u>	<u>63 650 617</u>
Varav		
Byggnader	59 643 582	60 329 140
Byggnadsinventarier	47 500	55 250
Mark	800 000	800 000
Standardförbättringar	2 307 249	2 466 228
Taxeringsvärden		
bostäder	69 672 000	68 670 000
lokaler	1 107 000	1 107 000
Totalt taxeringsvärde	<u>70 779 000</u>	<u>69 777 000</u>
varav byggnader	52 897 000	51 895 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	863 278	863 278
Inventarier och verktyg	374 283	374 283
Summa anskaffningsvärden	1 237 561	1 237 561
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 660 903	- 600 840
Inventarier och verktyg	- 251 183	- 237 506
	- 912 086	- 838 346
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 55 813	- 60 063
Inventarier och verktyg	- 13 677	- 13 677
	- 69 490	- 73 740
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 981 575	- 912 086
Restvärde enligt plan vid årets slut	255 986	325 475
Varav		
Maskiner	146 563	202 375
Inventarier och verktyg	109 424	123 101

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i lokalförening	200	200
476 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	238 000	238 000
	238 200	238 200

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	50	250
	50	250

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	224 250	234 105
Skattekonto	145 775	34 103
	370 025	268 208

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	4 798	10 853
Förutbetalda försäkringspremier	58 278	44 032
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 706	64 706
Övrigt	5 650	5 304
	133 432	124 895

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					7 050 000	4 700 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	2 150 000	0,50	2015-07-05		
	90 dagar	1 000 000	0,50	2015-08-05		
	90 dagar	3 900 000	0,50	2015-09-05		
					7 050 000	4 700 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa		20 000	20 000
Bankmedel		25 028	25 009
Förvaltningskonto i Swedbank		1 012 215	978 336
		1 057 243	1 023 344

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	—	—	4 059 940	10 105 127	-1 204 727	1 028 342
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 028 342	-1 028 342
Reservering underhållsfond				2 519 000	-2 519 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 133 338	133 338	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		—	—			
Överföring från uppskrivningsfonden	—					—
Årets resultat						2 265 933
Vid årets slut	—	—	4 059 940	12 490 789	-2 562 048	2 265 933

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 265 933 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 -119 729 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	53 873 672	54 019 471
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 137 500	- 137 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	53 736 172	53 881 971

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,85%			5 000 000		5 000 000
SBAB BANK AB	1,46%		2 997 360		8 299	2 989 061
SBAB BANK AB	2,02%	2025-01-17	9 721 000			9 721 000
SBAB BANK AB	3,31%	2020-04-30	10 597 157			10 597 157
SBAB BANK AB	4,48%	2017-06-30	7 556 954		48 000	7 508 954
STADSHYPOTEK AB	2,90%	2018-03-01	9 209 000			9 209 000
STADSHYPOTEK AB	4,73%	2015-03-30	5 000 000		5 000 000	
STADSHYPOTEK AB	4,78%	2016-01-30	5 000 000			5 000 000
STADSHYPOTEK AB	5,13%	2016-04-30	3 938 000		89 500	3 848 500
			54 019 471	5 000 000	5 145 799	53 873 672

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 550 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 53 186 172 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	205 556	344 755
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 24 502	- 137 287
	181 054	207 468

Not 21 Skatteskulder

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 113	3 137
	3 113	3 137

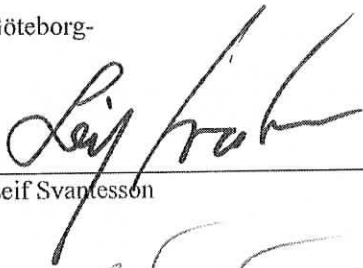
Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	285 528	587 680
Skuld för moms	137 360	144 755
Skuld sociala avgifter och skatter	24 502	137 287
Clearing	4 628	-
	452 018	869 722

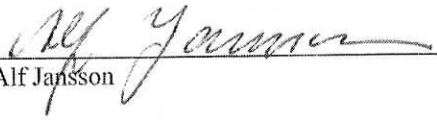
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	72 980	63 320
Upplupna sociala avgifter	22 930	25 468
Upplupna räntekostnader	152 364	227 231
Upplupna elkostnader	14 281	13 409
Upplupna vattenavgifter	40 296	34 359
Upplupna kostnader för renhållning	18 439	14 936
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 945
Upplupna styrelsearvoden	-	16 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 693	45 027
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	797 811	785 016
	1 138 794	1 242 511

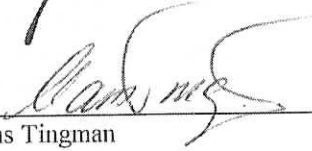
Göteborg-



Leif Svanesson



Alf Jansson



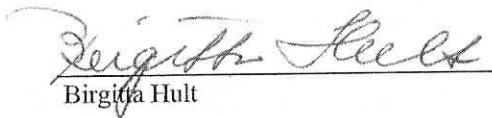
Hans Tingman



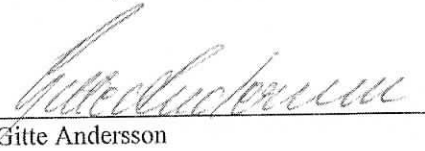
Ulla Ottosson



Karl Olof Johansson

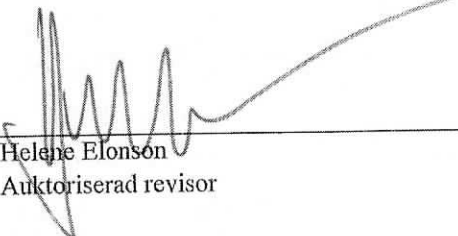


Birgitta Hult



Gitte Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-22
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Elonson
Auktoriserad revisor



Helge Kunde
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen, org. nr 716409-4992

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2014-07-01-2015-06-30.

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 han 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 2015 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2014-07-01-2015-06-30.

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.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

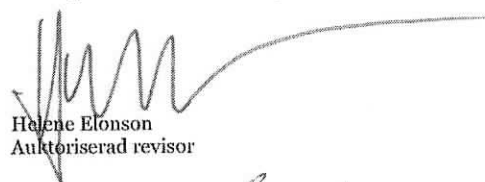
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2015- 10 -22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



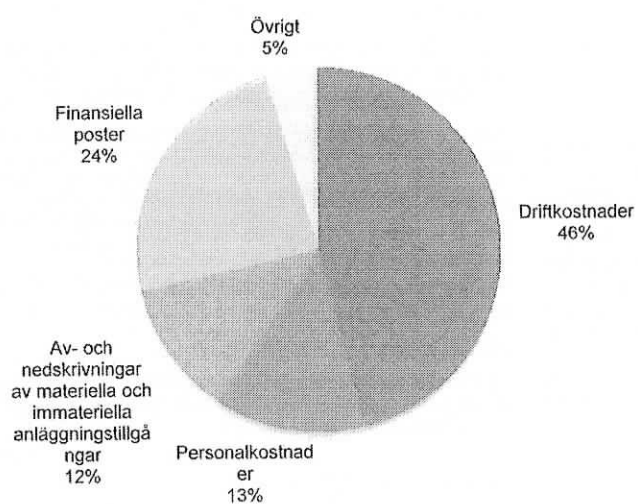
Helena Elonson
Auktoriserad revisor



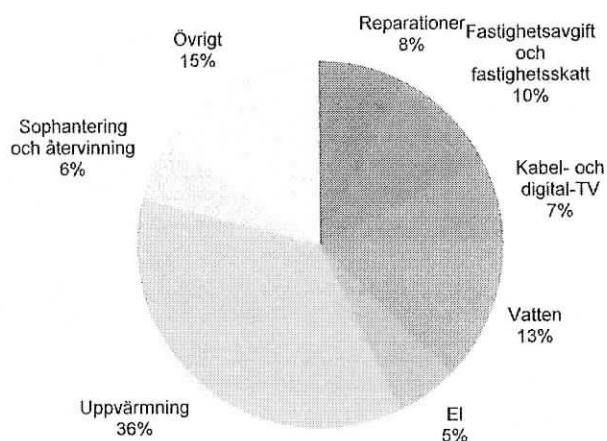
Helge Lunde
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	3 542 827	4 365 061
Övriga externa kostnader	353 226	380 488
Personalkostnader	1 028 615	1 062 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	921 777	750 203
Finansiella poster	1 832 908	2 070 444
Summa kostnader	7 679 352	8 628 708



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	273 934	296 115
Underhåll	133 338	971 783
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	346 980	337 088
Försäkringspremier	102 309	89 010
Kabel- och digital-TV	258 824	258 805
Fastighetskötsel	40 175	46 620
Trädgårdsskötsel	0	27 125
Återbäring från Riksbyggen	- 3 200	- 2 500
Städning gemensamma utrymmen	102 141	72 223
Bevakningskostnader	2 673	2 373
Övriga utgifter, köpta tjänster	32 310	29 514
Snö- och halkbekämpning	3 790	2 817
Förbrukningsmateriel	92 622	112 165
Fordons- och maskinkostnader	26 244	24 852
Vatten	446 749	406 551
El	194 944	195 147
Uppvärmning	1 282 130	1 287 852
Sophantering och återvinning	206 865	207 520
Summa driftkostnader	3 542 827	4 365 061



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	12945	12945
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	21	23
Underhåll	10	75
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27	26
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	20	20
Fastighetsskötsel	3	4
Trädgårdsskötsel	0	2
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	8	6
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	2
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	7	9
Fordons- och maskinkostnader	2	2
Vatten	35	31
El	15	15
Uppvärmning	99	99
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	274	337

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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 GUNNAREDSTE RRASSEN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
GUNNAREDSTERRASSEN 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.

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