
Årsredovisning

RB BRF
GUNNAREDSTERRASSEN
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 716409-4992

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF GUNNAREDSTERRASSEN är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 3 300 kronor i återbäring samt 34 592 kronor i utdelning.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
GUNNAREDSTERRASSEN 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 äger fastigheten Angered 88:2 i Göteborg kommun. På fastigheten finns byggnader 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 85 885 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 779 000 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 2015-11-24 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Leif Svantesson	Ordförande	Stämman	2017
Alf Jansson	Vice ordförande	Stämman	2017
Åke Järnpil	Ledamot	Stämman	2017
Ulla Ottosson	Ledamot	Stämman	2016
Birgitta Hult	Ledamot	Stämman	2016
Stellan Ekström	Ledamot	Stämman	2016
Fatima Kulender	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Agneta Gullberg		Stämman	2017
Lars Andersson		Stämman	2016
Ann-Britt Olsen		Stämman	2016
Ulrika Johansson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Birger Johansson	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Kamal Halwest		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Eva Selin	Valberedning	Stämman
Käthe Kentz	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 656 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 301 tkr och planerat underhåll för 2 589 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	168
Installationer	182
Hus kropp utvändigt	2 238

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

Renovering av terrasshusens små takkupor, som fått nya tak.

Översyn av skärmväggar på radhusens uteplatser, byte av överliggare.

Nyplantering av rabatter, renovering av vissa asfaltytor, justering och renovering av yttertrappor.

Reparation av terrasshusens mellanväggar, byte av trasigt tegel.

Installation av nytt system för energibesparing och säkrare temperaturkontroll i varje lägenhet.

Kommande planerade arbeten:

Fortsatt renovering av terrasshusens stora takkupor, tätning och byte av takbeläggning.

Översyn av alla tak och byte av takbeläggning.

Fortsatt justering av trappsteg i yttertrappor.

Flera planteringar ska göras om och restaureras, nya träd planteras.

Övriga åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 450% till 431%.

I resultatet ingår avskrivningar med 922 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 216 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Allmänt

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 24 november 2015 med deltagande av 54 medlemmar.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Fritidskommittén har serverat mat vid städar- och fixardagarna, arrangerat ost- och vinkväll m.m.

Tidningen Terrassnytt har utkommit med fyra nummer.

Föreningen har hållit två medlemsmöten med aktuell information, två städardagar i området, samt en boendeträff med bl.a. information om nytt system för temperaturkontroll i lägenheterna.

Föreningens hemsida innehåller information om allt som rör boendet på Gunnaredsterrassen.

Adressen är www.terrassen.nu

Styrelsen tackar alla som på ett eller annat sätt har bidragit till att vårt bostadsområde är trivsamt och välskött. Vi inriktar oss på att vi också i fortsättningen kommer att bo i ett attraktivt område.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	10 155	9 863	9 570	9 486	9 482
Resultat efter finansiella poster	295	2 266	1 028	720	1 234
Årets resultat	295	2 266	1 028	720	1 234
Resultat exklusive avskrivningar	1 216	3 188	1 779	1 497	1 993
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 303	669	- 1 241	- 428	568
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	193	193	232	148	109
Balansomslutning	72 425	71 903	70 331	69 459	70 592
Soliditet	23%	23%	20%	19%	17%
Likviditet	431%	450%	249%	185%	216%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	656	643	621	615	615
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	98	98
Driftkostnader, kr/m ²	467	272	335	339	279
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	268	262	261	262	229
Ränta, kr/m ²	120	147	167	184	207
Underhållsfond, kr/m ²	954	959	776	619	549
Lån, kr/m ²	4 126	4 138	4 149	4 162	4 313

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-296 114
Årets resultat före fondförändring	294 539
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 519 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 588 505
Summa överskott	67 929

Styrelsen förestår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Allt balansera i ny räkning	67 929

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	10 154 693	9 863 305
Övriga rörelseintäkter	2	95 386	81 981
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 250 079	9 945 286
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 081 352	-3 542 827
Övriga externa kostnader	4	- 403 381	- 353 226
Personalkostnader	5	-1 055 944	-1 028 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 921 777	- 921 777
Summa rörelsekostnader		-8 462 453	-5 846 444
Rörelseresultat		1 787 626	4 098 841
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	34 592	21 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	28 355	58 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 556 034	-1 913 212
Summa finansiella poster		-1 493 087	-1 832 908
Resultat efter finansiella poster		294 539	2 265 934
Årets resultat	18	294 539	2 265 934

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	61 946 043	62 798 331
Inventarier, verktyg och installationer	11	186 497	255 986
Summa materiella anläggningstillgångar		62 132 540	63 054 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	376 200	238 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		376 200	238 200
Summa anläggningstillgångar		62 508 740	63 292 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	50	50
Övriga fordringar	14	358 169	370 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	168 381	133 432
Summa kortfristiga fordringar		526 600	503 507
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	7 050 000
Summa kortfristiga placeringar		–	7 050 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	9 389 366	1 057 243
Summa kassa och bank		9 389 366	1 057 243
Summa omsättningstillgångar		9 915 966	8 610 750
SUMMA TILLGÅNGAR		72 424 706	71 903 267

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 059 940	4 059 940
Underhållsfond		12 421 285	12 490 789
Summa bundet eget kapital		<u>16 481 225</u>	<u>16 550 729</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 226 610	-2 562 048
Årets resultat		294 539	2 265 933
Summa fritt eget kapital		<u>67 929</u>	<u>- 296 114</u>
Summa eget kapital		<u>16 549 154</u>	<u>16 254 615</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>53 574 735</u>	<u>53 736 172</u>
Summa långfristiga skulder		<u>53 574 735</u>	<u>53 736 172</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	146 609	137 500
Leverantörsskulder	20	152 099	181 054
Skatteskulder	21	3 528	3 113
Övriga skulder	22	437 340	452 018
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>1 561 241</u>	<u>1 138 794</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 300 817</u>	<u>1 912 480</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 424 706</u>	<u>71 903 267</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 redovisnings- principer 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 59 226 760 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- 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.
- 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
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.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 493 067	8 326 538
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	–	- 52 469
Hyror, lokaler	5 654	5 654
Hyror, garage	192 915	158 797
Hyror, p-platser	202 807	159 720
Hyror, övriga	1 020	1 050
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 1 025
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 160	- 9 350
Bränsleavgifter, bostäder	1 273 670	1 273 670
Elavgifter	720	720

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	6 905	5 867
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	49	- 325
Återvunna fordringar	2 372	–
Inkassointäkter	540	2 220
Hyror p-platser	43 226	46 068
Försäkringsersättningar	42 293	28 151
	<u>95 386</u>	<u>81 981</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	300 976	273 934
Underhåll	2 588 505	133 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	350 290	346 980
Försäkringspremier	127 179	102 309
Kabel- och digital-TV	261 955	258 824
Fastighetsskötsel	53 531	40 175
Återbäring från Riksbyggen	- 3 300	- 3 200
Städning gemensamma utrymmen	89 788	102 141
Obligatoriska besiktningar	2 375	–
Bevakningskostnader	3 149	2 673
Övriga utgifter, köpta tjänster	47 593	32 310
Snö- och halkbekämpning	–	3 790
Förbrukningsmateriel	43 990	92 622
Fordons- och maskinkostnader	63 283	26 244

	2016-06-30	2015-06-30
Vatten	467 262	446 749
El	203 175	194 944
Uppvärmning	1 271 007	1 282 130
Sophantering och återvinning	210 595	206 865
	<u>6 081 352</u>	<u>3 542 827</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	54 461	49 825
Arvode för ekonomisk förvaltning	233 615	219 434
Lokalkostnader	3 170	–
Annonsering	–	207
IT-kostnader	1 247	435
Juridiska kostnader	450	2 550
Styrelsearvode	9 190	8 948
Arvode, yrkesrevisorer	16 765	18 305
Möteskostnader	15 593	15 532
Kontorsmateriel	32 292	9 590
Telefon och porto	10 992	12 309
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	6
Medlems- och föreningsavgifter	8 280	9 030
Webbhotel	1 250	–
Konsultarvoden	12 604	6 956
Bankkostnader	850	100
Övriga externa kostnader	2 621	–
	<u>403 381</u>	<u>353 226</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	327 467	364 710
Övriga kostnader lön städpersonal	58 647	55 674
Utlagsskatt	121 637	137 360
Löneskatt på pensionskostnader	3 528	3 113
Fast styrelsearvode	146 621	123 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	161 240	134 194
Övriga kostnadsersättningar	27 181	32 300
Fora	14215	5 146
Föreningsvald revisor	6 100	6 000
Utbildning, förtroendevalda	12 500	15 200
Summa	<u>879 136</u>	<u>876 797</u>
Sociala kostnader	<u>176 808</u>	<u>151 817</u>
	<u>1 055 944</u>	<u>1 028 615</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

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

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	34 592	21 896
	<u>34 592</u>	<u>21 896</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	–	19
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	197
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	24 814	55 540
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	87	664
Övriga ränteintäkter	3 454	1 988
	<u>28 355</u>	<u>58 408</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 556 034	1 913 137
Övriga räntekostnader	–	75
	<u>1 556 034</u>	<u>1 913 212</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>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 321 004	-7 635 447
Byggnadsinventarier	- 133 405	- 125 655
Standardförbättringar	-2 685 954	-2 526 975
Markanläggningar	- 92 158	- 92 158
	<u>-11 232 521</u>	<u>-10 380 234</u>

Årets avskrivning byggnader

- 685 558 - 685 558

Årets avskrivning standardförbättringar

- 7 750 - 7 750

Årets avskrivningar byggnadsinventarier

- 158 979 - 158 979

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 084 809 -11 232 521

Restvärde enligt plan vid årets slut

61 946 043 62 798 331

Varav

Byggnader	58 958 024	59 643 582
Byggnadsinventarier	39 750	47 500
Mark	800 000	800 000
Standardförbättringar	2 148 270	2 307 249

Taxeringsvärden

bostäder 84 672 000 69 672 000

lokaler 1 213 000 1 107 000

Totalt taxeringsvärde 85 885 000 70 779 000

varav byggnader 63 867 000 52 897 000

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	- 716 715	- 660 903
Inventarier och verktyg	- 264 860	- 251 183
	- 981 575	- 912 086
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 55 813	- 55 813
Inventarier och verktyg	- 13 677	- 13 677
	- 69 490	- 69 490
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 051 065	- 981 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	186 497	255 986
Varav		
Maskiner	90 750	146 563
Inventarier och verktyg	95 747	109 424

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i lokalförening	200	200
752 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	376 000	238 000
	376 200	238 200

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	50	50
	50	50

Not 14 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	220 940	224 250
Skattekonto	137 229	145 775
	358 169	370 025

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	4 798
Förutbetalda försäkringspremier	60 502	58 278
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 732	64 706
Övrigt	43 147	5 650
	168 381	133 432

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	7 050 000
	-	7 050 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	20 000	20 000
Bankmedel	38 528	25 028
SBAB	7 551 000	-
Förvaltningskonto i Swedbank	1 779 838	1 012 215
	<u>9 389 366</u>	<u>1 057 243</u>

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	12 490 789	-2 562 048	2 265 933
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				-	-	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 265 933	-2 265 933
Reservering underhållsfond				2 519 000	-2 519 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 588 505	2 588 505	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden	-				-	
Årets resultat						294 539
Vid årets slut	-	-	4 059 940	12 421 285	- 226 610	294 539

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 294 539 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 364 043 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	53 721 344	53 873 672
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 146 609	- 137 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>53 574 735</u>	<u>53 736 172</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	0,77%		2 989 061	14 828	2 974 233
SBAB BANK AB	0,88%	2017-04-03	5 000 000		5 000 000
SBAB BANK AB	1,89%	2021-04-16	3 848 500	89 500	3 759 000
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	7 508 954	48 000	7 460 954
STADSHYPOTEK AB	1,61%	2021-01-30	5 000 000		5 000 000
STADSHYPOTEK AB	2,90%	2018-03-01	9 209 000		9 209 000
			<u>53 873 672</u>	<u>152 328</u>	<u>53 721 344</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 146 609 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 586 436 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 52 988 299 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	152 099	205 556
Ej reskontraförda leverantörsskulder	–	- 24 502
	<u>152 099</u>	<u>181 054</u>

Not 21 Skatteskulder

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 528	3 113
	<u>3 528</u>	<u>3 113</u>

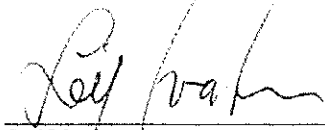
Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	268 485	285 528
Depositionsavgifter	13 500	–
Skuld för moms	133 637	137 360
Skuld sociala avgifter och skatter	21 718	24 502
Clearing	–	4 628
	<u>437 340</u>	<u>452 018</u>


Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	76 921	72 980
Upplupna sociala avgifter	24 169	22 930
Upplupna räntekostnader	104 965	152 364
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	406 159	–
Upplupna elkostnader	7 206	14 281
Upplupna vattenavgifter	39 219	40 296
Upplupna kostnader för renhållning	15 408	18 439
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 209	1 693
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	835 985	797 811
	<u>1 561 241</u>	<u>1 138 794</u>

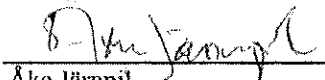
Göteborg 2016-10-18



Leif Svantesson



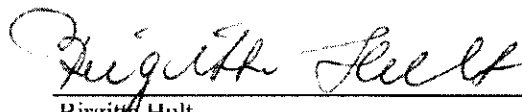
Alf Jansson



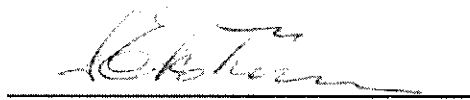
Åke Jämpil



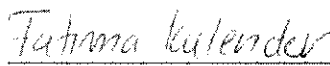
Ulla Ottosson



Birgitta Hult




Stellan Ekström



Fatima Kulender

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-18
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Elonson
Auktoriserad revisor



Birger Johansson
Revisor

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare avgiven revisionsberättelse daterad 2016-10-18. Som framgår nedan tillstyrker vi att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Gunnaredsterassen, org. nr 716409-4992

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Gunnaredsterassen 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 Gunnaredsterassen 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.

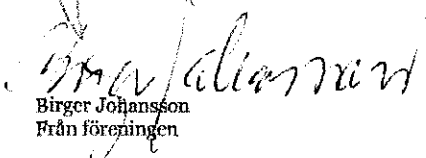
Uttalanden

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

Göteborg 2016-10-27

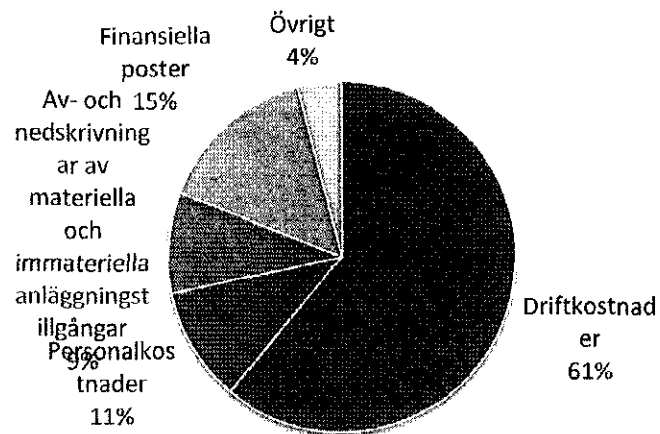
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helena Blomsson
Auktoriserad revisor

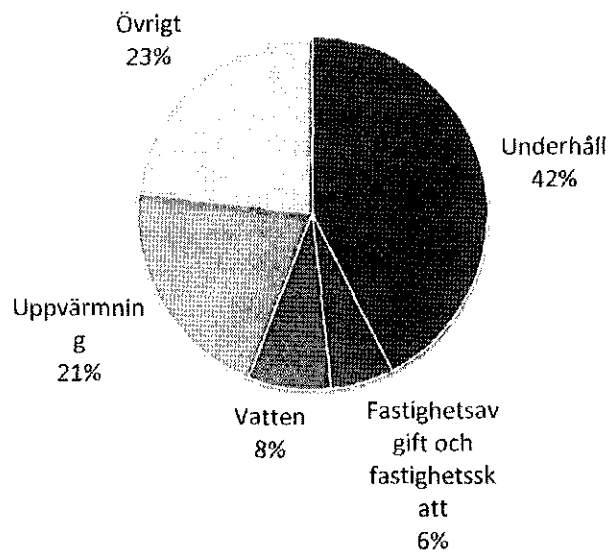

Birger Johansson
Från föreningen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	6 081 352	3 542 827
Övriga externa kostnader	403 381	353 226
Personalkostnader	1 055 944	1 028 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	921 777	921 777
Finansiella poster	1 493 087	1 832 908
Summa kostnader	9 955 540	7 679 352



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	300 976	273 934
Underhåll	2 588 505	133 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	350 290	346 980
Försäkringspremier	127 179	102 309
Kabel- och digital-TV	261 955	258 824
Fastighetskötsel	53 531	40 175
Återbäring från Riksbyggen	- 3 300	- 3 200
Städning gemensamma utrymmen	89 788	102 141
Obligatoriska besiktningar	2 375	0
Bevakningskostnader	3 149	2 673
Övriga utgifter, köpta tjänster	47 593	32 310
Snö- och halkbekämpning	0	3 790
Förbrukningsmateriel	43 990	92 622
Fordons- och maskinkostnader	63 283	26 244
Vatten	467 262	446 749
El	203 175	194 944
Uppvärmning	1 271 007	1 282 130
Sophantering och återvinning	210 595	206 865
Summa driftkostnader	6 081 352	3 542 827



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

12945

12945

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	23	21
Underhåll	200	10
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27	27
Försäkringspremier	10	8
Kabel- och digital-TV	20	20
Fastighetsskötsel	4	3
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	7	8
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	2
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	3	7
Fordons- och maskinkostnader	5	2
Vatten	36	35
El	16	15
Uppvärmning	98	99
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	470	274

Ordlista

Anläggningsstillgångar

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.

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.

RB BRF GUNNAREDSTE

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
GUNNAREDSTERRASSEN i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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