
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Gunnaredsterrassen
Org nr: 716409-4992



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 jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Val av fritidskommité
- t) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- u) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gunnaredsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 59 226 760 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-25.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 143% till 346%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 823 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 88:2 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader som utgörs av terrasshus med 90 lägenheter och 48 småhus. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Gunnaredsterrassen 3-123 i Angered.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen så ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	18	24	82	14	0	138

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
18	63	80

Total tomtarea	24 833 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 945 m ²
Lokaler bostadsrätt	75 m ²

Årets taxeringsvärde	114 459 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 485 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 180 tkr och planerat underhåll för 95 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2019. Den anpassades då efter nytt regelverk K3 och visar på ett underhållsbehov på 1 124 tkr per år. Avsättningen till underhållsplanen är lägre då byte av komponent (tex fönster tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2015/2016	168 tkr
Installationer	2015/2016	182 tkr
Huskropp utvändigt	2015/2016	2238 tkr
Upprustning av klimatskal*	Pågående	11 099 tkr

* Renovering av hela klimatskalet, tak, fönster och fasader, kallmurar m.m. påbörjad i maj 2018 och avslutas under hösten 2019. Detta innebär byte av alla hustak och fönster. Teglet på terrasshusens södergavlar kommer att bytas mot keramikplattor. Stuprör och hängrännor kommer att förnyas. Kompletteringar kommer att göras på plåt och lockpanel.

Kommande planerade arbeten

Förbättringar av flera planteringsytor, samt översyn och åtgärder på betonggrunden på husen.

Övriga åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Byte av skadad lockpanel på terrasshusen.

Inom 5-9 år räknar vi med att göra en stamrenovering. Detta kommer att påverka ytskikt och tätskikt i alla bad- och duschrum.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	95 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Svantesson	Ordförande	2019
Åke Järnpil	Sekreterare	2019
Alf Jansson	Vice ordförande	2019
Lars Andersson	Vice Sekreterare,	2020
Stellan Ekström	Ledamot	2020
Agneta Gullberg	Ledamot	2020
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Lundqvist	Suppleant 2020
Svante Neth	Suppleant 2020
Ingrid Tsang	Suppleant 2019
Malin Coyle	Suppleant Riksbyggen 2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Tingman	Förtroendevald revisor 2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2019

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Lyktberg 2019

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jacintha Town 2019
Marlene Lyktberg 2019
Jim Andersen (sammankallande) 2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Allmänt

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 19 november 2018. Styrelsen har hållit i 1 protokollförda sammanträden.

Fritidskommittén har serverat mat vid gemensamma städardagar, arrangerat ost- och vinkväll m.m.

Trädgårdsgruppen har under året föreslagit flera förbättringar av föreningens grönområden.

Tidningen Terrassnytt har utkommit med fyra nummer.

Föreningen har hållit två medlemsmöten med aktuell information, samt en boendeträff med information om de pågående renoveringsarbetena.

Två gemensamma städdagar har genomförts i bostadsområdet.

Styrelsen tackar alla som på ett eller annat sätt har bidragit till att vårt bostadsområde är trivsamt och välskött. Vi är inriktade på att vi även i fortsättningen ska bo i ett attraktivt område.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2019-07-01.

Årsavgifterna 2018/2019 uppgår i genomsnitt till 717 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	11 081	10 736	10 320	10 155	9 863
Resultat efter finansiella poster	3 513	-7 640	1 717	295	2 266
Årets resultat	3 513	-7 640	1 717	295	2 266
Resultat exklusive avskrivningar	4 823	-6 764	2 638	1 216	3 188
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 699	-8 686	716	-1 303	669
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	86	148	148	193	193
Balansomslutning	106 400	71 573	73 818	72 425	71 903
Soliditet %	13	15	25	23	23
Likviditet %	346	143	568	431	450
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	689	669	656	643
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	98	98
Ränta, kr/m ²	96	84	105	120	147
Lån, kr/m ²	6 894	4 130	4 114	4 126	4 138

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 059 940	3 165 917	11 040 083	-7 640 045
Disposition enl. årsstämmobeslut			-7 640 045	7 640 045
Reservering underhållsfond		1 124 000	-1 124 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-94 749	94 749	
Årets resultat				3 513 199
Vid årets slut	4 059 940	4 195 168	2 370 787	3 513 199

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 400 039
Årets resultat	3 513 199
Årets fondavsättning	-1 124 000
Årets ianspråktagande av underhåll	94 749
Summa	5 883 987

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 883 987**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 081 818	10 735 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 984	88 154
Summa rörelseintäkter		11 163 802	10 823 867
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 608 772	-14 981 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-429 897	-445 197
Personalkostnader	Not 6	-1 104 670	-1 150 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 310 111	-875 964
Summa rörelsekostnader		-6 453 450	-17 452 444
Rörelseresultat		4 710 352	-6 628 577
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	36 096	36 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 533	37 648
Räntekostnader fastighetslån		-1 246 781	-1 085 212
Summa finansiella poster		-1 197 152	-1 011 468
Resultat efter finansiella poster		3 513 199	-7 640 045
Årets resultat		3 513 199	-7 640 045

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 953 536	60 241 470
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	71 215	93 393
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	35 818 969	0
Summa materiella anläggningstillgångar		94 843 720	60 334 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	376 200	376 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		376 200	376 200
Summa anläggningstillgångar		95 219 920	60 711 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	360
Övriga fordringar	Not 14	790 266	609 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	202 459	123 084
Summa kortfristiga fordringar		992 725	732 531
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 187 102	10 129 812
Summa kassa och bank		10 187 102	10 129 812
Summa omsättningstillgångar		11 179 827	10 862 343
Summa tillgångar		106 399 747	71 573 405

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 059 940	4 059 940	
Fond för yttre underhåll	4 195 168	3 165 917	
Summa bundet eget kapital	8 255 108	7 225 857	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 370 788	11 040 083	
Årets resultat	3 513 199	-7 640 045	
Summa fritt eget kapital	5 883 987	3 400 039	
Summa eget kapital	14 139 095	10 625 896	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	89 032 655	53 343 031
Summa långfristiga skulder		89 032 655	53 343 031
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	212 779	115 182
Leverantörsskulder		1 329 533	5 572 545
Skatteskulder		0	3 162
Övriga skulder	Not 18	562 877	424 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 122 808	1 489 162
Summa kortfristiga skulder		3 227 997	7 604 478
Summa eget kapital och skulder		106 399 747	71 573 405

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Styrelsen har beslutat att upprätta årsredovisningen och tillämpa redovisningsprinciperna enligt K3 regelverket då detta regelverk anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation.

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. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Från och med i år tillämpas komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för materiella anläggningstillgångar

		2018/2019	2017/2018
Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Antal år
Stomme	Linjär	120	
Markanläggningar	Linjär	5-10	
Inventarier	Linjär	5-10	
Byggnad	Linjär		120
Standardförbättringar	Linjär		30
Övr. byggnadskomponenter	Linjär	10-66	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar *utt*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 279 696	8 922 876
Hyror, lokaler	6 438	5 808
Hyror, garage	273 710	267 800
Hyror, p-platser	281 128	289 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-530	-492
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 120	-2 805
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-26 904	-21 854
Bränsleavgifter, bostäder	1 273 680	1 273 680
Elavgifter	720	720
Summa nettoomsättning	11 081 818	10 735 713

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga avgifter	0	700
Övriga ersättningar	24 732	28 623
Fakturerade kostnader	360	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	2
Övriga rörelseintäkter	56 889	57 749
Summa övriga rörelseintäkter	81 984	88 154

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-94 749	-11 362 643
Reparationer	-179 875	-223 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-438 939	-356 500
Försäkringspremier	-121 784	-125 647
Kabel- och digital-TV	-240 473	-239 287
Återbäring från Riksbyggen	3 300	5 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 095	0
Obligatoriska besiktningar	0	-5 398
Bevakningskostnader	-5 372	-6 723
Övriga utgifter, köpta tjänster	-73 302	-110 890
Snö- och halkbekämpning	-2 842	-16 311
Statuskontroll	0	-137 500
Förbrukningsinventarier	-20 435	-72 359
Fordons- och maskinkostnader	-59 458	-65 548
Vatten	-465 464	-417 353
Fastighetsel	-194 120	-197 254
Uppvärmning	-1 286 435	-1 270 556
Sophantering och återvinning	-249 919	-209 505
Förvaltningsarvode drift	-172 811	-169 320
Summa driftkostnader	-3 608 772	-14 981 006

LH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-68 781	-91 021
Förvaltningsarvode administration	-268 734	-269 139
Lokalkostnader	0	-1 470
Mobilkostnader samt kostnader för hemsidan	-14 590	-6 963
Styrelsearvode	-9 868	-9 618
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-18 705
Kreditupplysningar	-675	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 402	-25 306
Kontorsmateriel	-4 387	-8 912
Telefon och porto	0	-388
Medlems- och föreningsavgifter	-8 280	-5 925
Bankkostnader	-2 330	-2 991
Övriga externa kostnader	-600	-4 578
Summa övriga externa kostnader	-429 897	-445 197

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-450 570	-452 207
Uttagsskatt	-137 158	-143 758
Styrelsearvodena	-139 300	-134 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-188 460	-185 048
Övriga kostnadsersättningar	-2 800	-2 423
Övriga personalkostnader	-9 000	-28 000
Sociala kostnader	-177 381	-204 242
Summa personalkostnader	-1 104 670	-1 150 278

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 280 858	-685 558
Avskrivning Markinventarier	0	-7 750
Avskrivning Markanläggningar	-7 075	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-158 979
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 178	-23 677
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 310 111	-875 964

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	36 096	36 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	36 096	36 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 479	37 582
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	66
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 533	37 648

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	67 964 587	67 964 587
Mark	800 000	800 000
Tillkommande utgifter	4 993 202	4 993 202
Markanläggning	92 158	92 158
Markinventarier	180 905	180 905
	74 030 852	74 030 852

Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3

Byggnader	4 895 734	0
Tillkommande utgifter	-4 993 202	0
Markanläggning	278 373	0
Markinventarier	-180 905	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	74 030 852	74 030 852

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 377 679	-9 692 121
Tillkommande utgifter	-3 162 891	-3 003 912
Markanläggningar	-92 158	-92 158
Markinventarier	-156 655	-148 905
	- 13 789 382	- 12 937 095

Årets omklassificeringar av avskrivningar byte regelverk K3

Omfördelning avskrivning byggnader	-3 065 424	0
Omfördelning tillkommande utgifter	3 162 891	0
Omfördelning avskrivning markanläggningar	-254 122	
Omfördelning avskrivning markinventarier	156 655	0
	0	0

Årets av avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 280 858	-685 558
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-158 979
Årets avskrivning markanläggningar	-7 075	0
Årets avskrivning markinventarier	0	-7 750
	- 1 287 933	- 852 287

Byggnader	-14 723 961	-10 377 679
Tillkommande utgifter	0	-3 162 891
Markanläggningar	-353 355	-92 158
Markinventarier	0	-156 655
	- 15 077 316	- 13 789 382

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 15 077 315** **- 13 789 382****Restvärde enligt plan vid årets slut****58 953 536** **60 241 470****Taxeringsvärden****Totalt taxeringsvärde****114 459 000** **96 485 000**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	863 278	863 278
Inventarier och verktyg	374 283	374 283
	<u>1 237 561</u>	<u>1 237 561</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>1 237 561</u>	<u>1 237 561</u>

Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3

Maskiner och inventarier	863 278	0
Inventarier och verktyg	- 863 278	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 838 278	- 828 278
Inventarier och verktyg	- 305 891	- 292 214
	<u>- 1 144 169</u>	<u>- 1 120 492</u>

Omklassificering av avskrivningar byte regelverk, K3

Maskiner och inventarier	838 278	0
Inventarier och verktyg	- 838 278	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier		- 10 000
Inventarier och verktyg	- 22 178	- 13 677
	<u>- 22 178</u>	<u>- 23 677</u>

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier		- 838 278
Inventarier och verktyg	- 1 166 346	- 305 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>- 1 166 346</u>	<u>- 1 144 169</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>71 215</u>	<u>93 393</u>
--	---------------	---------------

Varav

Maskiner och inventarier		25 000
Inventarier och verktyg	71 215	68 393

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets slut	<u>35 818 969</u>	<u>0</u>

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Fonus	200	200
752 garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	376 000	376 000
Summa andra långfristiga fordringar	376 200	376 200

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	216 290	214 730
Skattekonto	573 856	394 357
Andra kortfristiga fordringar	120	0
Summa övriga fordringar	790 266	609 087

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 018	18 073
Förutbetalda försäkringspremier	63 881	57 902
Förutbetalda driftkostnader	2 903	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 375	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 282	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	359
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	46 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 459	123 084

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	20 000	20 000
Bankmedel	9 071 679	4 751 145
Transaktionskonto	1 095 422	5 358 667
Summa kassa och bank	10 187 102	10 129 812

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	89 245 434	53 458 213
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-212 779	-115 182
Långfristig skuld vid årets slut	89 032 655	53 343 031

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,98%	2019-12-10	2 947 102,00	0,00	15 279,00	2 931 823,00
SBAB	1,08%	2020-04-03	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	3,31%	2020-04-30	10 597 157,00	0,00	0,00	10 597 157,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	1,89%	2021-04-16	3 559 000,00	0,00	100 000,00	3 459 000,00
SBAB	1,35%	2021-09-08	0,00	13 000 000,00	97 500,00	12 902 500,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-06-30	7 424 954,00	0,00	0,00	7 424 954,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2023-03-01	9 209 000,00	0,00	0,00	9 209 000,00
SBAB	1,08%	2023-05-10	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,67%	2024-06-19	0,00	13 000 000,00	0,00	13 000 000,00
SBAB	2,02%	2025-01-17	9 721 000,00	0,00	0,00	9 721 000,00
Summa			53 458 213,00	36 000 000,00	212 779,00	89 245 434,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 212 779 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 063 895kr inklusive årets amortering.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	214 684	247 190
Mottagna depositioner	13 500	13 500
Skuld för moms	148 411	143 674
Skuld sociala avgifter och skatter	186 282	18 023
Avräkning hyror och avgifter	0	2 040
Summa övriga skulder	562 877	424 427

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	68 300	68 222
Upplupna sociala avgifter	21 460	21 435
Upplupna räntekostnader	112 118	69 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	236 915
Upplupna elkostnader	12 679	13 962
Upplupna vattenavgifter	38 558	41 166
Upplupna värmekostnader	0	106 000
Upplupna kostnader för renhållning	21 071	15 000
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	0	9 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	34 308
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 987	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	828 636	855 536
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 122 808	1 489 162

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	90 000 000	64 189 000

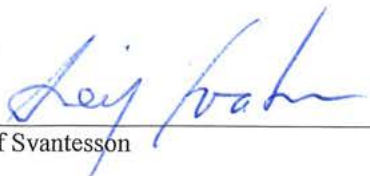
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

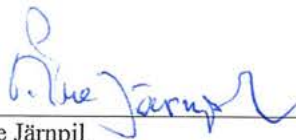
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-10-17

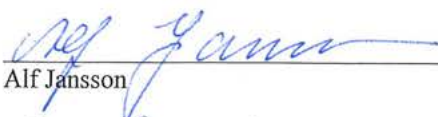
Ort och datum



Leif Svantesson



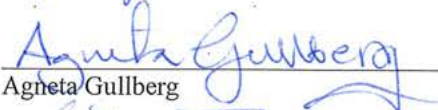
Åke Järnpil



Alf Jansson



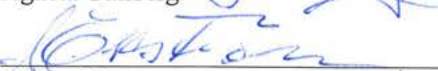
Lars Andersson



Agneta Gullberg



Joakim Fuxén



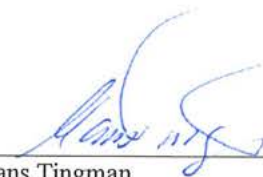
Stellan Ekström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/10 2019

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Hans Tingman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Gunnaredsterrassen, org. nr 716409-4992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22/10 2019

KPMG AB



Hans Tingman

Förtroendevald revisor

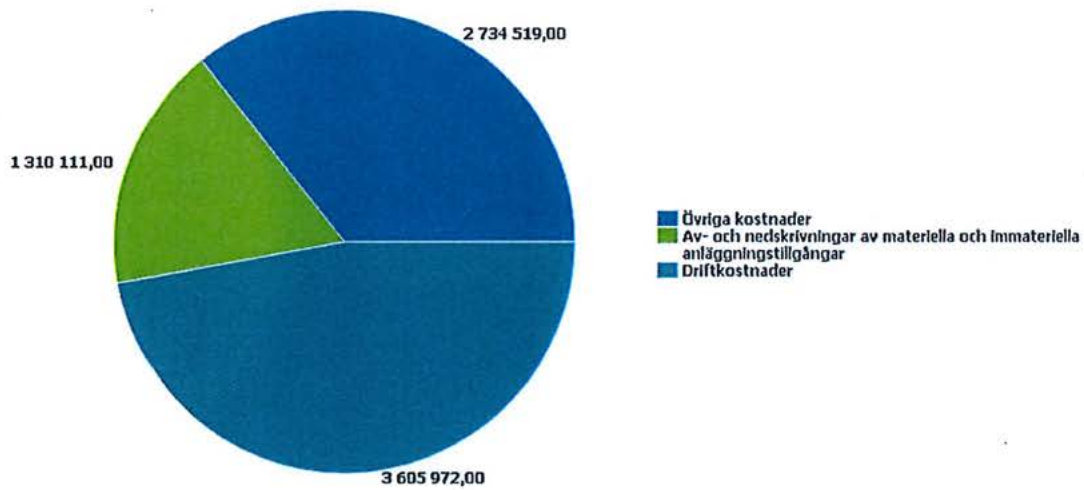


Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 605 972	14 981 006
Övriga externa kostnader	432 697	445 197
Personalkostnader	1 104 670	1 150 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 310 111	875 964
Finansiella poster	1 197 152	1 011 468
Summa kostnader	7 650 602	18 463 912



RB BRF Gunnaredsterrassen

*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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860