
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RB BRF Kvibergs Park
Org nr: 757201-7304



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Stämmoordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorenas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kvibergs Park får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 till 2017-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 715 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 629 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 22:12 i Göteborg kommun. Byggnaderna är uppförda 1960. Det finns 256 lägenheter. Fastighetens adress är Befälsgränd 4-14.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring fr.o.m. 2017-07-01.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborg kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019 med en årlig avgäld på 300 000 kr.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
114	86	56

Antal garage: 114 Antal P-platser: 93

I P-platser ingår 21 gästparkeringar och 7 st ej avgiftbelagda plaster som används till snöupptagning, återvinning och hemsjukvård.

Total tomtarea:	21 740
Total lokalarea:	310 m ²
Total bostadsarea:	17 168 m ²
Årets taxeringsvärde	195 491 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	195 491 000 kr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering, tilläggsisolering, nya fönster	1986-87
Takrenovering	1993
Balkonginglasning	2000
Stambyte	1996
Grillplats	2002
Boulebana	2005
Markarbeten	2006
Bastu och fontän	2006
Gästparkering, P-automat	2012
Fritidsområde, bangolf, lekstuga, klätterställning	2014
Byte av staket samt inspektionsluckor	2015
Fasadtvätt	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	183
Installationer	42
Huskropp utvändigt	31

Planerat underhåll

	År
Parkområde, hundgård	2017-2018

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Westerberg	ordförande	2017
Gun Widlund	Vice-ordförande	2018
Biljana Svilar	Sekreterare	2017
Conny Lundgren		2018
Lidia Zajde		Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Dennis Olsson	2017
Lars-Ove Torstensson	2018 avgår 2017
Emma Kling	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

PWC Revisionsbyrå

Valberedning

Jutta Lundgren

Sammanställande

Veronica Lie

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 339 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 2,5 %.
Däremot sänktes 2017-07-01 inglasningstillägg med 20% och stamtillägg med 18%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 366 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 32 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 769	8 757	8 753	8 802	8 104
Resultat efter finansiella poster	914	721	975	934	706
Årets resultat	914	721	975	934	780
Resultat exklusive avskrivningar	2 630	2 533	2 878	3 091	2 682
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	2 032	1 935	2 280	2 493	2 084
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	34	34	34	34	34
Balansomslutning	19 287	18 313	24 891	23 730	23 410
Soliditet	86 %	86%	60%	59%	56%
Likviditet	346%	252%	418%	367%	226%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	366	366	366	366	357
Bränsletillägg, kr/m ²	102	102	102	102	76
Driftkostnader, kr/m ²	274	273	249	256	249
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	259	255	242	234	246
Ränta, kr/m ²	0	2	7	11	14
Underhållsfond, kr/m ²	586	586	569	542	530
Lån, kr/m ²	0	0	411	415	419

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	751 320	733 970	10 239 829	3 284 674	721 137
Disposition enl. årsstämmobeslut				721 137	-721 137
Reservering underhållsfond			598 000	-598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-256 013	256 013	
Årets resultat					913 774
Vid årets slut	751 320	733 970	10 581 816	3 663 824	913 774

Resultatdisposition

Balanserat resultat	4 005 811
Årets resultat	913 774
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	256 013
Summa	4 577 598
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	4 577 598

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 768 887	8 756 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	953 486	875 037
Summa rörelseintäkter		9 722 373	9 631 559
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 784 428	-4 765 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-541 964	-504 345
Personalkostnader	Not 6	-1 853 330	-1 878 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 715 355	-1 812 339
Summa rörelsekostnader		-8 895 077	-8 960 897
RÖRELSERESULTAT		827 296	670 662
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	67 988	67 988
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 631	25 484
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-10 141	-42 996
Summa finansiella poster		86 478	50 476
Resultat efter finansiella poster		913 774	721 137
Årets resultat		913 774	721 137

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 183 092	9 721 215
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 061 872	1 204 309
Summa materiella anläggningstillgångar		9 244 964	10 925 524
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	889 200	889 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		889 200	889 200
Summa anläggningstillgångar		10 134 164	11 814 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	25 776	1 392
Övriga fordringar	Not 15	551 222	318 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	316 515	262 224
Summa kortfristiga fordringar		893 513	581 666
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 260 139	5 916 716
Summa kassa och bank		8 260 139	5 916 716
Summa omsättningstillgångar		9 153 652	6 498 382
SUMMA TILLGÅNGAR		19 287 816	18 313 106

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 485 290	1 485 290
Fond för yttre underhåll	10 581 816	10 239 829
Summa bundet eget kapital	12 067 106	11 725 119
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 663 824	3 284 674
Årets resultat	913 774	721 137
Summa fritt eget kapital	4 577 598	4 005 811
Summa eget kapital	16 644 704	15 730 930
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 18 244 715	126 349
Skatteskulder	Not 19 8 166	8 018
Övriga skulder	Not 20 1 167 595	1 234 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 222 636	1 212 874
Summa kortfristiga skulder	2 643 111	2 582 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 287 816	18 313 106

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2020
Standardförbättringar	Linjär	37	2024
Inventarier	Linjär	5-10	

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 286 666	6 286 648
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-61 446	-61 446
Hyror, bostäder	103 008	100 798
Hyror, lokaler	85 964	84 765
Hyror, garage	462 400	459 680
Hyror, p-platser	149 318	142 424
Hyror, övriga	240	240
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 040	-340
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 348	-14 372
Bränsleavgifter, bostäder	1 758 125	1 758 124
Summa nettoomsättning	8 768 887	8 756 522

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Stamrenoveringstillägg	325 018	396 240
Balkonginglasning	331 617	415 368
Övriga ersättningar	184 570	3 407
Fakturerade kostnader	1 440	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	17	-60
Övriga rörelseintäkter	110 824	60 082
Summa övriga rörelseintäkter	953 486	875 037

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-256 013	-303 011
Reparationer	-468 762	-346 895
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-381 550	-369 518
Tomträttsavgäld	-300 000	-300 000
Försäkringspremier	-123 393	-112 592
Kabel- och digital-TV	-151 634	-150 813
Återbäring från Riksbyggen	4 000	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 084	-1 043
Obligatoriska besiktningar	-24 785	-211 369
Bevakningskostnader	-20 343	-9 061
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 395	0
Förbrukningsinventarier	-136 700	-152 285
Fordons- och maskinkostnader	-7 831	-12 204
Vatten	-388 035	-438 496
Fastighetsel	-567 971	-578 819
Uppvärmning	-1 512 987	-1 443 483
Sophantering och återvinning	-371 195	-304 210
Förvaltningsarvode drift	-73 750	-35 694
Summa driftkostnader	-4 784 428	-4 765 493

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	-38 335	-56 390
Studieverksamhet	0	-1 400
Förvaltningsarvode administration	-289 232	-281 891
IT-kostnader	-8 236	-12 962
Styrelsearvode	-17 000	-17 035
Arvode, yrkesrevisor	-21 659	-25 221
Påminnelseavgifter	-2 797	0
Kontorsmateriel	-16 073	-32 570
Telefon och porto	-22 938	-21 722
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-220
Tidskrifter och facklitteratur	-451	-265
Medlems- och föreningsavgifter	-15 360	-15 360
Serviceavgifter	-9 494	-7 660
Köpta tjänster	-15 050	-649
Konsultarvoden	-17 928	-11 663
Bankkostnader	0	-50
Advokat och rättegångskostnader	-58 500	0
Övriga externa kostnader	-8 911	-19 287
Summa övriga externa kostnader	-541 964	-504 345

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Lön till kollektivanställda	-757 437	-765 660
Utlagsskatt	-215 209	-238 845
Styrelsearvoden	-109 084	-109 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-386 764	-392 424
Övriga kostnadsersättningar	-1 132	-1 524
Övriga personalkostnader	-1 750	0
Summa personalkostnader	-1 471 376	-1 507 953
Sociala kostnader	-381 954	-370 767

Summa personalkostnader -1 853 330 -1 878 720

Medelantalet anställda har under året varit 2 personer varav män 1 respektive kvinnor 1.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivning Byggnader	-94 647	-94 647
Avskrivning Byggnadsinventarier	-1 370 638	-1 439 533
Avskrivning Markanläggningar	-72 838	-72 838
Avskrivning Maskiner och inventarier	-31 486	-46 848
Avskrivning Installationer	-145 746	-158 473
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 715 355	-1 812 339

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning Intresseförening	67 988	67 988
----------------------------	--------	--------

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bankkonton	0	2 952
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 443	20 358
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 188	2 174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 631	25 484

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Övriga räntekostnader	-10 141	-42 996
-----------------------	---------	---------

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 592 000	9 592 000
Standardförbättringar	44 938 879	44 938 879
Markanläggning	4 127 375	4 127 375
Summa anskaffningsvärden	58 658 254	58 658 254

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 308 059	-9 213 412
Standardförbättringar	-35 923 356	-34 483 823
Markanläggning	-3 705 623	-3 632 785
Summa ackumulerade avskrivningar	-48 937 038	-47 330 020

Årets avskrivningar

Byggnader	-94 647	-94 647
Standardförbättringar	-1 370 638	-1 439 533
Markanläggning	-72 837	-72 838
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 475 160	-48 937 038

Restvärde enligt plan vid årets slut	8 183 093	9 721 215
---	------------------	------------------

Varav		
Byggnader	189 294	283 941
Standardförbättringar	7 644 885	9 015 523
Markanläggning	348 915	421 752

Taxeringsvärden

Bostäder	191 000 000	191 000 000
lokaler	4 491 000	4 491 000
Totalt taxeringsvärde	195 491 000	195 491 000
Varav byggnader	125 276 000	125 276 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Maskiner	914 852	914 852
Inventarier och verktyg	466 526	437 601
Installationer på egen fastighet	2 057 668	2 057 668
Summa	3 439 046	3 410 121
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		28 925
Installationer	34 795	
Summa anskaffningsvärden	3 473 841	3 439 046

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-45 819	-45 819
Maskiner	-752 885	-711 912
Inventarier och verktyg	-443 498	-437 623
Installationer	-992 535	-834 062
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 234 737	-2 029 416

Årets avskrivningar

Maskiner	-25 700	-40 973
Inventarier och verktyg	-5 785	-5 875
Installationer på egen fastighet	-145 746	-158 473
Summa årets avskrivningar	-177 231	-205 321
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 411 968	-2 234 737

Restvärde enligt plan vid årets slut	1 061 872	1 204 309
Varav		
Maskiner	102 800	116 149
Inventarier och verktyg	17 355	23 028
Installationer på egen fastighet	941 898	1 065 133

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i bostadsrättsföreningar	150 000	150 000
En andel i Fonus	200	200
Andelar i Intresseförening	739 000	739 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	889 200	889 200

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	25 776	1 392
------------------------------	--------	-------

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	432 222	200 238
Skattekonto	119 000	117 812
Summa övriga fordringar	551 222	318 050

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna hyresintäkter	21 102	0
Upplupna ränteintäkter	13 311	70 894
Förutbetalda försäkringspremier	103 713	59 776
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 927	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 520	37 158
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 942	19 397
Förutbetald tomträttsavgäld	0	75 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	316 515	262 224

Not 17 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel SBAB	6 737 064	4 949 016
Transaktionskonto Swedbank	1 522 074	966 700
Summa kassa och bank	8 260 139	5 916 716

Not 18 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	244 715	126 349
--------------------	---------	---------

Not 19 Skatteskulder

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 166	8 018
--	-------	-------

Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	843 730	836 847
Skuld för moms , uttagsskatt och p-moms	232 823	306 981
Skuld sociala avgifter och skatter	88 282	91 108
Avräkning hyror och avgifter	2 760	0
Summa övriga skulder	1 167 595	1 234 936

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna löner	196 907	175 522
Upplupna sociala avgifter	48 297	48 297
Upplupna elkostnader	27 123	32 408
Upplupna vattenavgifter	32 123	37 000
Upplupna värmekostnader	45 599	45 816
Upplupna kostnader för renhållning	29 485	25 648
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	17 000	17 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 515
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 141	5 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	793 961	793 032
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 222 636	1 212 874

Not 22 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	0	0
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	15 416	15 018

Styrelsens underskrifter

Söteborg 2017-10-16
Ort och datum

Erik Westerberg
Erik Westerberg

Gun Wjdlund
Gun Wjdlund

Bljana Svilar
Bljana Svilar

Conny Lundgren
Conny Lundgren

Lidia Zajde
Lidia Zajde

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/10-2017
Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnebratt
Gunilla Lönnebratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kvibergs Park, org.nr 757201-7304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Rikshälsörens Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

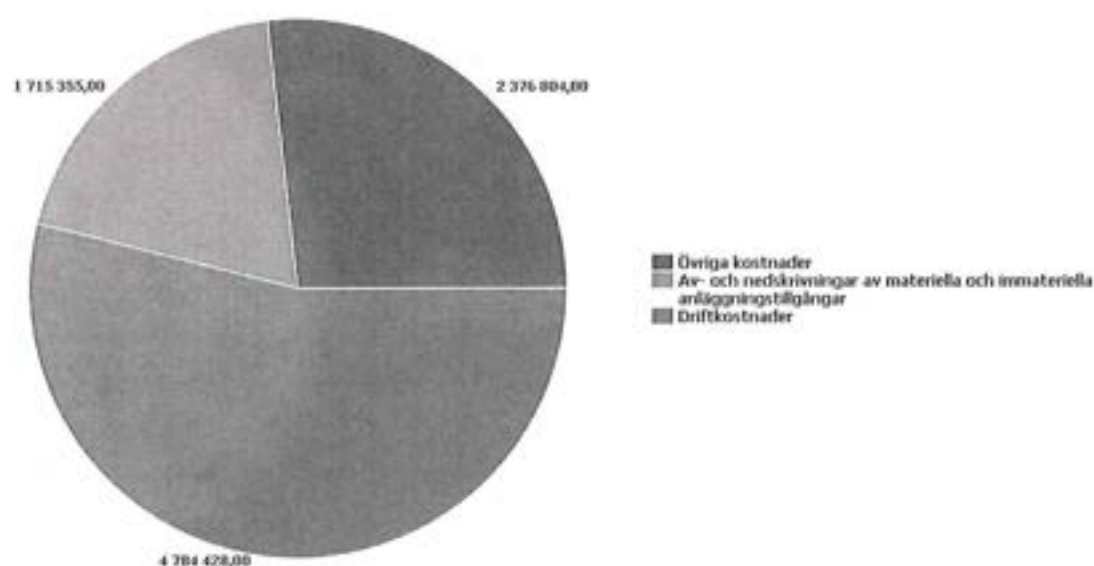
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 23/10 -2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

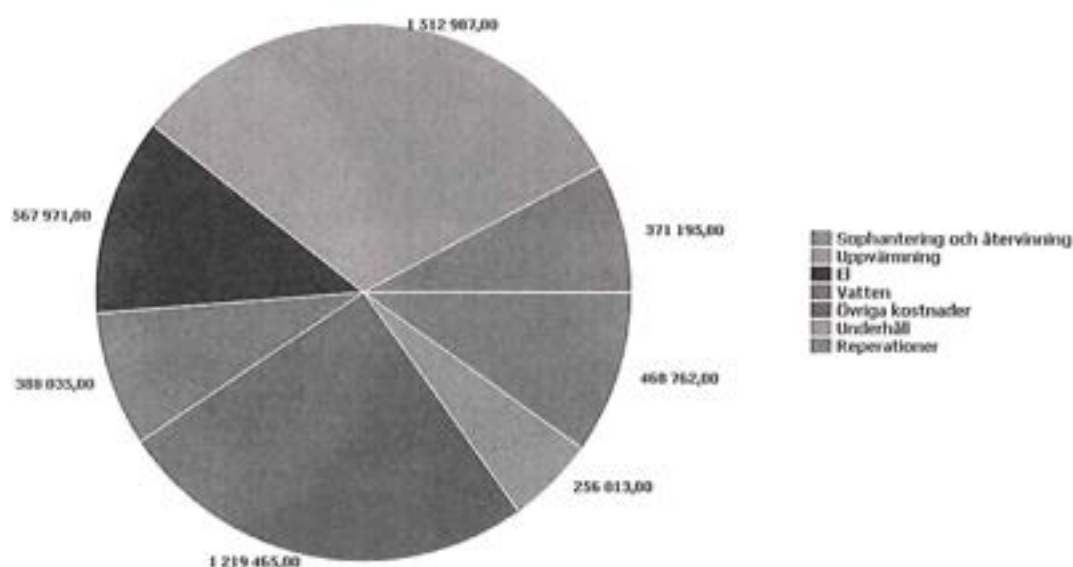
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 784 428	4 765 493
Övriga externa kostnader	541 964	504 345
Personalkostnader	1 853 330	1 878 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 715 355	1 812 339
Finansiella poster	-18 490	17 513
Summa kostnader	8 876 587	8 978 410



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	70 000	5 600
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	22 491
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	7 603
Rabatt/återbäring från RB	-4 000	-4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	2 084	1 043
Inre skötsel/städ, extra	3 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	176 000
Hissbesiktning	24 785	35 369
Bevakningskostnader	20 343	9 061
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 395	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	36 569	15 137
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	11 664	33 944
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	2 620	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	9 858	11 133
Rep Installationer köpta tjänster Värme	10 518	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	208 103	22 587
Rep Installationer köpta tjänster EI	70 415	23 641
Summa driftkostnader	4 784 428	4 765 493



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Kvibergs Park

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Kvibergs Park 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.

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

