

Årsredovisning

RB BRF KVIBERGS PARK

1/7 2015 - 30/6 2016

Org nr 757201-7304

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



Medlemsvinsten 2016

RB BRF KVIBERGS PARK 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 4 000 kronor i återbäring samt 67 942 kronor i utdelning.

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden 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 revisorernas 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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF KVIBERGS
PARK får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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

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

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
115	114

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

Total tomtarea:	21 740 m ²
Total bostadsarea:	17 168 m ²
Total lokalarea:	310 m ²

Årets taxeringsvärde	195 491 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	158 089 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring, allriskförsäkring, skadeståndsgaranti och förmögenhetsbrottsförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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 2015-11-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Erik Westerberg	Ordförande	Stämman	2017
Gun Widlund	Vice ordförande	Stämman	2016
Biljana Svilar	Sekreterare	Stämman	2017
Conny Lundgren	Ledamot	Stämman	2016
Lidia Zajde	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Dennis Olsson		Stämman	2016
Håkan Söderlund		Stämman	avgått
Ek Rose-Marie		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
-------------------	----------------------	---------

Valberedning

Johannes Carlsson		Stämman
Jutta Lundgren	Sammanställande	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka inglasningstillägg med 20% och stamtillägg med 18% från och med 2016-07-01,

Sänkningen motsvarar bortfallet av lånerräntor på slutbetalda lån.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 347 tkr och planerat underhåll för 303 tkr.

Kostnaderna för underhåll specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Fasadrenovering , tilläggsisolering, nya fönster	1986-87
Lekplats	1990
Takrenovering	1993
Balkonginglasning	2000
Stambyte	1996
Grillplats	2002
Boulebana	2005
Markarbeten	2006
Bastu	2006
Fontän	2006
Gästparkering, P-automat	2012
Fritidsområde, bangolf, lekstuga, klätterställning	2014
Byte av staket samt inspektionsluckor	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokaler	23
Gemensamma utrymmen	45
Installationer	48
Fasadtvätt	188

Planerat underhåll	Belopp tkr
Byte av staket	150
Målningsarbeten	130
Relining	500

Föreningens likviditet har under året förändrats från 418% till 252%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 812 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 533 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 335 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	8 757	8 753	8 802	8 104	8 161
Resultat efter finansiella poster	721	975	934	706	580
Årets resultat	721	975	934	780	815
Resultat exklusive avskrivningar	2 533	2 878	3 091	2 682	2 661
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 935	2 280	2 493	2 084	2 063
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	34	34	34	34	34
Balansomslutning	18 313	24 891	23 730	23 410	21 474
Soliditet	86%	60%	59%	56%	57%
Likviditet	252%	418%	367%	226%	137%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	366	366	366	357	356
Bränsletillägg, kr/m ²	102	102	102	76	76
Driftkostnader, kr/m ²	273	249	256	249	281
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	255	242	234	246	250
Ränta, kr/m ²	2	7	11	14	25
Underhållsfond, kr/m ²	586	569	542	530	500
Lån, kr/m ²	—	411	415	419	538

Ordföranden har ordet

Livet i vår förening har under verksamhetsåret förflutit i stort sett lugnt.

Ett stort problem har varit de s.k. EU emigranter som tältat i skogen. De använde vår damm för tvätt, disk och andra behov, så vi fick stänga den för rengöring.

De har flyttat, och förhoppningsvis har Park o Natur sanerat området och löst detta nu.

Ett fåtal av våra medlemmar orkar inte gå ner till återvinningen utan slänger sitt avfall i papperskorgar och på andra ställen.

Några tycker att det är roligt att kladda på info från styrelsen på våra anslagstavlor, nu har vi satt upp inglasade tavlor.

Vår P-automat är uppgraderad så att den klarar alla kort samt SMS betalning. Den kommer också att byggas om för de nya mynten. Max taxa per dygn är 50 kr. Ny skylt är uppsatt som hälsar våra besökare välkomna.

Tack till alla trevliga medlemmar som har hört av sig under året med synpunkter och förslag.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 579 663
Årets resultat före fondförändring	721 137
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-598 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>303 011</u>
Summa överskott	4 005 811

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	4 005 811

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	8 756 522	8 753 412
Övriga rörelseintäkter	2	875 037	918 561
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 631 559	9 671 973
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 765 493	-4 354 359
Övriga externa kostnader	4	- 504 345	- 485 563
Personalkostnader	5	-1 878 720	-1 955 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 812 339	-1 902 998
Summa rörelsekostnader		-8 960 897	-8 698 245
Rörelseresultat		670 662	973 728
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	67 988	44 436
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	25 484	78 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 42 996	- 121 660
Summa finansiella poster		50 476	1 595
Resultat efter finansiella poster		721 137	975 322
Årets resultat	19	721 137	975 322

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 721 215	11 328 234
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 204 309	1 380 705
Summa materiella anläggningstillgångar		10 925 524	12 708 939
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	739 000	483 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	150 200	150 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		889 200	633 200
Summa anläggningstillgångar		11 814 724	13 342 139
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	1 392	1 308
Övriga fordringar	15	318 050	334 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	262 224	188 525
Summa kortfristiga fordringar		581 666	524 386
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	4 720 000	9 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	1 196 716	1 124 299
Summa kassa och bank		1 196 716	1 124 299
Summa omsättningstillgångar		6 498 382	11 548 685
SUMMA TILLGÅNGAR		18 313 106	24 890 824

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 485 290	1 485 290
Underhållsfond		10 239 829	9 944 840
Summa bundet eget kapital		11 725 119	11 430 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 284 674	2 604 341
Årets resultat		721 137	975 322
Summa fritt eget kapital		4 005 811	3 579 663
Summa eget kapital		15 730 930	15 009 793
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	—	7 117 500
Summa långfristiga skulder		—	7 117 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	—	70 000
Leverantörsskulder	21	126 349	260 331
Skatteskulder	22	8 018	6 917
Övriga skulder	23	1 234 936	1 220 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 212 874	1 206 222
Summa kortfristiga skulder		2 582 176	2 763 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 313 106	24 890 824
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		0	44 303 000
Summa ställda säkerheter		0	44 303 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		15018	14488

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 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 209 600kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % 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	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2020
Standardförbättringar	Linjär	37	2024
Inventarier	Linjär	5-10	

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 286 648	6 284 423
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 61 446	- 61 446
Hyrer, bostäder	100 798	100 798
Hyrer, lokaler	84 765	84 707
Hyrer, garage	459 680	457 300
Hyrer, p-platser	142 424	144 035
Hyrer, övriga	240	240
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 340	- 340
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 372	- 13 804
Bränsleavgifter, bostäder	1 758 124	1 757 499
	<u>8 756 522</u>	<u>8 753 412</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter	396 240	396 114
Balkonginglasning	415 368	415 183
Övriga ersättningar	3 407	700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 60	- 65
Övriga erhållna bidrag	—	1 600
P-avgifter	60 082	105 029
	<u>875 037</u>	<u>918 561</u>

2016-06-30

2015-06-30

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	346 895	308 762
Underhåll	303 011	128 894
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	369 518	359 098
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	300 000	300 000
Försäkringspremier	112 592	102 366
Kabel- och digital-TV	150 813	150 592
Fastighetsskötsel	5 600	—
Trädgårdsskötsel	30 094	2 581
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	1 043	1 009
Sotning	—	63 670
Obligatoriska besiktningar, inkl OVK	211 369	37 011
Bevakningskostnader	9 061	12 983
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	1 260
Snö- och halkbekämpning	—	4 658
Förbrukningsmateriel	152 285	196 886
Fordons- och maskinkostnader	12 204	12 065
Frakter och transporter	—	788
Vatten	438 496	369 626
El	578 819	610 122
Uppvärmning	1 443 483	1 427 285
Sophantering och återvinning	304 210	268 703
	<u>4 765 493</u>	<u>4 354 359</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	57 790	40 989
Arvode för ekonomisk förvaltning	281 891	273 566
IT-kostnader	12 962	12 711
Styrelsearvode	17 035	16 580
Arvode, yrkesrevisorer	25 221	20 221
Kontorsmateriel	32 570	22 544
Telefon och porto	21 722	19 028
Konstaterade förluster hyror/avgifter	220	85
Tidskrifter och facklitteratur	265	—
Medlems- och föreningsavgifter	15 360	15 360
Serviceavgifter	7 660	7 645
Köpta tjänster	649	—
Konsultarvoden	11 663	13 913
Bankkostnader	50	200
Advokat och rättegångskostnader	—	20 000
Övriga externa kostnader	19 287	22 721
	<u>504 345</u>	<u>485 563</u>

A

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare inkl. övertid	437 792	435 749
Personalomkostnader fastighetsskötare	—	4 800
Övriga kostnader lön städpersonal inkl. övertid	327 868	332 282
Uttagsskatt	238 845	260 338
Fast styrelsearvode	109 500	113 000
Arvode vicevärd	392 424	446 317
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 095	3 460
Övriga kostnadsersättningar	429	604
Summa	1 507 953	1 596 551
Sociala kostnader	370 767	358 775
	1 878 720	1 955 326

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	94 647	94 647
Byggnadsinventarier	1 439 533	1 473 790
Markanläggningar	72 838	88 110
Maskiner	40 973	40 972
Inventarier och verktyg	5 875	10 108
Installationer	158 473	195 372
	1 812 339	1 902 998

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	67 988	44 436
	67 988	44 436

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likvidplacering SBAB	2 952	—
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	164
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	20 358	76 625
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 174	2 030
	25 484	78 819

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	42 996	121 660
	42 996	121 660

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 592 000	9 592 000
Standardförbättringar	44 938 879	44 938 879
Markanläggning	4 127 375	4 127 375
	58 658 254	58 658 254
Summa anskaffningsvärden	58 658 254	58 658 254

	2016-06-30	2015-06-30
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 213 412	-9 118 765
Standardförbättringar	-34 483 823	-33 010 033
Markanläggningar	-3 632 785	-3 544 675
	<u>-47 330 020</u>	<u>-45 673 473</u>
Årets avskrivning byggnader	- 94 647	- 94 647
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 439 533	-1 473 790
Årets avskrivning markanläggningar	- 72 838	- 88 110
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-48 937 038</u>	<u>-47 330 020</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>9 721 215</u>	<u>11 328 234</u>
Varav		
Byggnader	283 941	378 588
Standardförbättringar	9 015 523	10 455 056
Markanläggningar	421 752	494 590
Taxeringsvärden		
bostäder	191 000 000	154 000 000
lokaler	<u>4 491 000</u>	<u>4 089 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>195 491 000</u>	<u>158 089 000</u>
varav byggnader	<u>125 276 000</u>	<u>114 385 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	914 852	914 852
Inventarier och verktyg	437 601	437 601
Installationer på egen fastighet	<u>2 057 668</u>	<u>1 325 300</u>
	<u>3 410 121</u>	<u>2 677 753</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	28 925	–
Installationer	<u>–</u>	<u>732 368</u>
	<u>28 925</u>	<u>732 368</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>3 439 046</u>	<u>3 410 121</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 45 819	- 45 819
Maskiner	- 711 912	- 670 940
Inventarier och verktyg	- 437 623	- 427 516
Installationer	<u>- 834 062</u>	<u>- 638 691</u>
	<u>-2 029 416</u>	<u>-1 782 965</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 40 973	- 40 972
Inventarier och verktyg	- 5 875	- 10 108
Installationer	<u>- 158 473</u>	<u>- 195 372</u>
	<u>- 205 321</u>	<u>- 246 451</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 234 737</u>	<u>-2 029 416</u>

	2016-06-30	2015-06-30
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 204 309	1 380 705
Varav		
Maskiner	116 149	169 473
Inventarier och verktyg	23 028	–
Installationer	1 065 133	1 211 279

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i intresseförening	739 000	483 000
	739 000	483 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i bostadsrättsföreningar	150 000	150 000
En andel i Fonus	200	200
	150 200	150 200

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	1 392	1 308
	1 392	1 308

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	200 238	210 658
Skattekonto	117 812	123 895
	318 050	334 553

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	70 894	8 196
Förutbetalda försäkringspremier	59 776	51 978
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 158	37 129
Förutbetald tomträttsavgäld	75 000	75 000
Övrigt	19 397	16 222
	262 224	188 525

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	9 900 000
Likviditetsplacering via SBAB	4 720 000	
	4 720 000	9 900 000

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	229 016	229 016
Förvaltningskonto i Swedbank	966 700	894 283
	1 196 716	1 124 299

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	733 970	751 320	9 944 840	2 604 341	975 322
Disposition enl. årsstämmobeslut				975 322	- 975 322
Reservering underhållsfond			598 000	- 598 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 303 011	303 011	
Årets resultat					721 137
Vid årets slut	733 970	751 320	10 239 829	3 284 674	721 137

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 721 137 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 426 148 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 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	—	7 187 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	—	- 70 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	—	7 117 500

Låneinstitut	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3 237 500	3 237 500	
STADSHYPOTEK AB	2 000 000	2 000 000	
STADSHYPOTEK AB	1 950 000	1 950 000	
	7 187 500	7 187 500	

Not 21 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	126 349	344 682
Ej reskontraförda leverantörsskulder	—	- 84 351
	126 349	260 331

Not 22 Skatteskulder

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 018	6 917
	8 018	6 917

Not 23 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	836 847	848 253
Skuld för moms, inkl. uttagmoms	306 981	287 457
Skuld sociala avgifter och skatter	91 108	84 351
	1 234 936	1 220 061

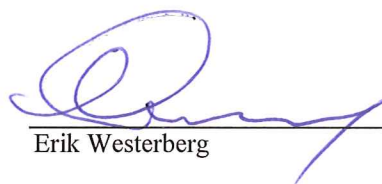
2016-06-30

2015-06-30

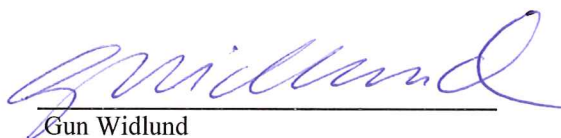
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	175 522	165 825
Upplupna sociala avgifter	48 297	48 297
Upplupna räntekostnader SBAB	—	2 803
Upplupna elkostnader	32 408	36 664
Upplupna vattenavgifter	37 000	31 000
Upplupna värmekostnader	45 816	48 300
Upplupna kostnader för renhållning	25 648	12 961
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden RB	17 035	—
Betalningar på väg	4 730	—
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 600	58 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 785	8 065
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	793 032	773 457
	<u>1 212 874</u>	<u>1 206 222</u>

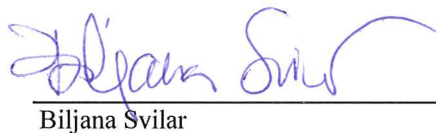
Göteborg 2016- 10-03



Erik Westerberg



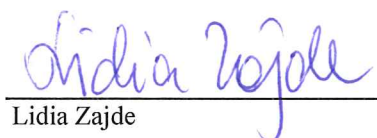
Gun Widlund



Biljana Svilar

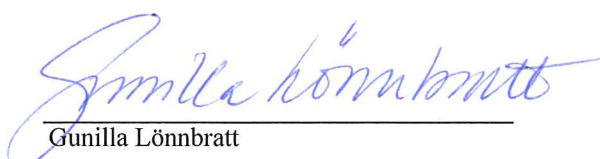


Conny Lundgren



Lidia Zajde

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-10-12
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Kvibergs Park 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Kvibergs Park 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.

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 har 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 2016-10-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

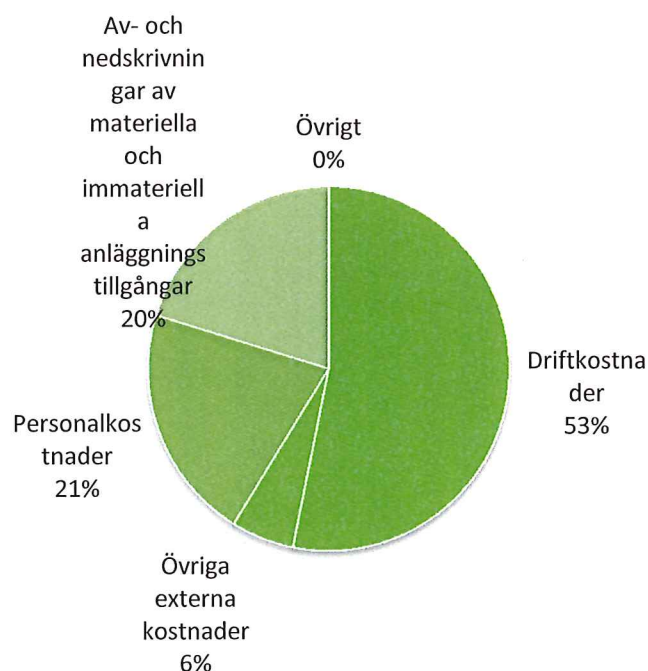


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

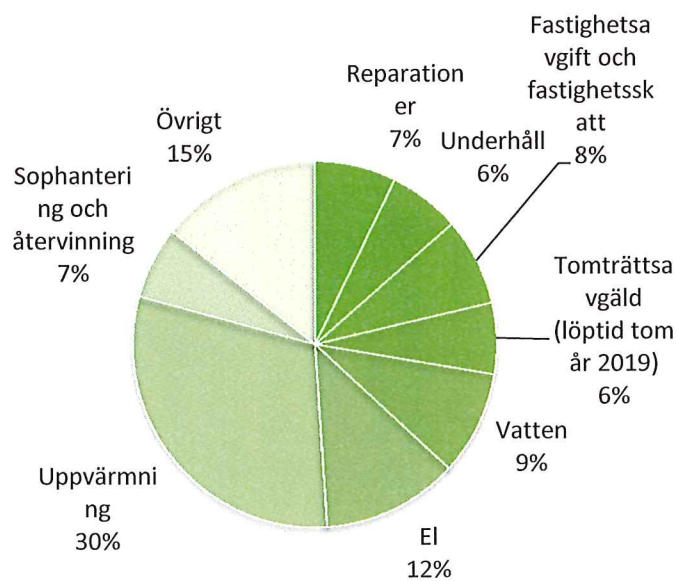
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	4 765 493	4 354 359
Övriga externa kostnader	504 345	485 563
Personalkostnader	1 878 720	1 955 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 812 339	1 902 998
Summa kostnader	8 960 897	8 698 245



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	346 895	308 762
Underhåll	303 011	128 894
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	369 518	359 098
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	300 000	300 000
Försäkringspremier	112 592	102 366
Kabel- och digital-TV	150 813	150 592
Fastighetsskötsel	5 600	0
Trädgårdsskötsel	30 094	2 581
Återbäring från Riksbyggen	- 4 000	- 4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	1 043	1 009
Sotning	0	63 670
Obligatoriska besiktningar, inkl OVK	211 369	37 011
Bevakningskostnader	9 061	12 983
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1 260
Snö- och halkbekämpning	0	4 658
Förbrukningsmateriel	152 285	196 886
Fordons- och maskinkostnader	12 204	12 065
Frakter och transporter	0	788
Vatten	438 496	369 626
El	578 819	610 122
Uppvärmning	1 443 483	1 427 285
Sophantering och återvinning	304 210	268 703
Summa driftkostnader	4 765 493	4 354 359



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2016

2015

17168

17168

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer	20	18
Underhåll	18	8
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	21
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	17	17
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	9	9
Fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	2	0
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Sotning	0	4
Obligatoriska besiktningar, inkl OVK	12	2
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	9	11
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Frakter och transporter	0	0
Vatten	26	22
El	34	36
Uppvärmning	84	83
Sophantering och återvinning	18	16
Summa driftkostnader	278	254

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

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.