

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 21
Org nr: 757201-7379



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) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 21
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 553% till 619%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 759 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Bagaregården 58:2 och 36:10 i Göteborgs kommun och äger byggnaderna med 170 lägenheter och 10 lokaler.

Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Kobergsgatan 3-31, 34 och Storböjsgatan 17B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	52	
3 rum och kök	77	
4 rum och kök	18	
5 rum och kök	8	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	10	
Antal garage	31	
Antal p-platser	108	

Total tomtarea	10 506 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 138 m ²
Total bostadsarea	11 138 m ²
Garagelokaler	426 m ²
Lokaler bostadsrätt	11 138 m ²
Lokaler hyresrätt	132 m ²
Total lokalarea	11 695 m ²

Årets taxeringsvärde	271 080 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	271 080 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,23 % av föreningens nettoomsättning.

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 289 tkr och planerat underhåll för 895 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	181 648
Markytor	500 231
Garage och p-platser	27 202

Bland större underhållsarbeten kan nämnas

Nytt miljörum

Iordningställande av 4 stycken nya p-platser (bygglov fanns sedan tidigare)

3 stycken nya branddörrar Kobergsgatan 29 och 31 samt skyddsrum

Omfattande markarbeten vid tidigare Spolplatta samt angränsande mark (mittemot Kobergsgatan 27)

Målning av garageportar Kobergsgatan 13 – 15 (11 stycken)

Målning av källarfönster

Rep av betong-trappor till cykelrum Kobergsgatan 21, 25 och 31 samt trappa till Kobergsgatan 34

Renovering av trappor Kobergsgatan 11 – 15

Målning av samtliga entréer Kobergsgatan 3 – 31

Renovering av mur samt avställningsyta Kobergsgatan 11

Komplettering av brandutrustning i hela fastigheten Kobergsgatan och Storhöjdsgatan 17B

Nedtagning av 6 stycken riskträd

Inköp av 3 stycken Miele torktumlare

Nytt gymgolv

Inköp av ny grästrimmer till odlingslotterna

Åtgärdat omfattande vattenskada utanför Kobergsgatan 29

Kommande arbeten:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installation av Bauer tappvattensystem	2020-2021	
Rivning takterrass lägenhet 168 Storhöjdsgatan 17B	2020-2021	
Byte av vattenburen golvvärme med utanpåliggande radiatorer i lägenhet 168	2020-2021	
I samband med rivning av terasslägenhet 168 kommer fönsterpartiet att åtgärdas.	2019-2021	
Eventuell relining av köksstammar efter resultat av filmning	2021-2024	
Avtal med SanSac om rengöring och service av föreningens fyra molucker.	2021-2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Sondell	Ordförande	2020
Lilian Baaz	Vice ordförande	2020
Åke Persson	Sekreterare	2021
Amanda Altsäter	Ledamot	2021
Andreas Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Mörtzell	Suppleant	2020
Ted Westeröd	Suppleant	2020
Hanna Runesson	Suppleant	Avgick maj 2020
Hans Nicklasson	Suppleant	2020
Susanne Vikman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	
Kristoffer Nilsson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Karin Sanderöd	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Adler Wretling (sk)	
Anne Lindskog	
Johan Roxell	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter det att hyresgästen sa upp sitt kontrakt till föreningens största garage, fick vi möjlighet att inreda ett större miljörum för återvinning av plast, papp, tidningar, metall, glas, batterier och glödlampor.

I samband med att föreningen tog bort återvinningsstationen så frigjordes mark för att återställa tidigare fyra parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 256 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 254 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 663	7 740	7 718	7 722	7 560
Resultat efter finansiella poster	541	-205	879	262	1 973
Årets resultat	541	-205	879	262	1 973
Resultat exklusive avskrivningar	1 759	1 013	2 073	1 445	3 127
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	714	163	1 223	755	2 437
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	94	73	72	58	58
Balansomslutning	33 657	33 124	35 402	35 051	34 040
Soliditet %	1	-1	0	-3	-3
Likviditet %	619	553	637	420	568
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	547	547	547	547	531
Bränsletillägg, kr/m ²	104	104	104	104	104
Driftkostnader, kr/m ²	415	471	365	440	276
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	425	357	311	273
Ränta, kr/m ²	26	24	40	41	44
Underhållsfond, kr/m ²	112	94	64	56	56

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	406 433	620 010	0	1 099 080	-2 157 362	-204 691
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-204 691	204 691
Reservering underhållsfond				1 045 000	-1 045 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-895 092	895 092	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						541 236
Vid årets slut	406 433	620 010	0	1 248 988	-2 511 961	541 236

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 362 053
Årets resultat	541 236
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 045 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	895 092
Summa	-1 970 725

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 970 725**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 663 100	7 739 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	354 733	123 035
Summa rörelseintäkter		8 017 833	7 862 762
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 618 933	-5 242 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 225 000	-1 135 270
Personalkostnader	Not 6	-153 807	-228 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 218 108	-1 218 108
Summa rörelsekostnader		-7 215 847	-7 824 360
Rörelseresultat		801 985	38 402
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	16 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 669	22 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-284 418	-281 984
Summa finansiella poster		-260 749	-243 093
Resultat efter finansiella poster		541 236	-204 691
Årets resultat		541 236	-204 691

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 213 670	24 412 108
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	61 792	81 461
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 275 461	24 493 569
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	200	200
Andra långfristiga fordringar	Not 14	85 000	85 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 200	85 200
Summa anläggningstillgångar		23 360 661	24 578 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	202	2
Övriga fordringar	Not 16	27 551	9 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	671 103	313 878
Summa kortfristiga fordringar		726 316	323 177
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 570 020	8 222 021
Summa kassa och bank		9 570 020	8 222 021
Summa omsättningstillgångar		10 268 876	8 545 198
Summa tillgångar		33 629 538	33 123 967

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 026 443	1 026 443
Fond för yttre underhåll		1 248 987	1 099 080
Summa bundet eget kapital		2 275 430	2 125 523
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 511 961	-2 157 362
Årets resultat		541 236	-204 691
Summa fritt eget kapital		-1 970 725	-2 362 053
Summa eget kapital		304 705	-236 531
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 687 719	31 816 469
Summa långfristiga skulder		31 687 719	31 816 469
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	108 000	77 000
Leverantörsskulder	Not 20	598 764	322 495
Skatteskulder	Not 21	16 344	19 941
Övriga skulder	Not 22	90 839	137 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	823 167	987 418
Summa kortfristiga skulder		1 637 113	1 544 029
Summa eget kapital och skulder		33 629 538	33 123 967

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförbättringar/Markanl.	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 089 244	6 089 244
Hyrer, förråd	17 218	39 844
Hyrer, garage	135 568	134 726
Hyrer, p-platser	278 650	337 270
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 600	-15 800
Bränsleavgifter, bostäder	1 154 020	1 154 443
Summa nettoomsättning	7 663 100	7 739 727

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	8 800	5 200
Övriga ersättningar	51 552	73 805
Fakturerade kostnader	720	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	15
Övriga rörelseintäkter	139 179	42 755
Försäkringsersättningar	154 489	0
Summa övriga rörelseintäkter	354 733	123 035

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-895 092	-508 987
Reparationer	-288 716	-790 387
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-254 890	-254 890
Tomträttsavgäld	-860 600	-860 600
Arrendeavgifter	-11 636	-11 416
Försäkringspremier	-115 378	-99 634
Kabel- och digital-TV	-96 494	-71 120
Återbäring från Riksbyggen	0	11 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-190 357	-486 361
Obligatoriska besiktningar	-15 336	-160 199
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 108	-208 877
Snö- och halkbekämpning	-62 987	-69 797
Ersättningar till hyresgäster	0	-12 618
Förbrukningsinventarier	-6 308	-31 405
Vatten	-269 149	-284 817
Fastighetsel	-171 299	-166 669
Uppvärmning	-953 745	-1 050 525
Sophantering och återvinning	-203 421	-136 475
Förvaltningsarvode drift	-81 296	-49 792
Summa driftkostnader	-4 618 933	-5 242 770

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-2 277	-2 727
Förvaltningsarvode administration	-988 662	-967 615
IT-kostnader	-5 308	-3 260
Styrelsearvode	-15 678	-15 193
Arvode, yrkesrevisorer	-24 864	-21 360
Övriga förvaltningskostnader	-25 972	-58 376
Kreditupplysningar	-5 580	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 071	-44 137
Kontorsmateriel	-11 058	-7 884
Medlems- och föreningsavgifter	-10 200	-10 200
Bankkostnader	-2 680	-2 344
Advokat och rättegångskostnader	-96 250	0
Övriga externa kostnader	-1 400	-600
Summa övriga externa kostnader	-1 225 000	-1 135 270

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-67 457	-116 276
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 739	-65 757
Övriga kostnadsersättningar	-3 300	-5 800
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-18 561	-40 380
Summa personalkostnader	-153 807	-228 213

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-151 009	-151 009
Avskrivning Markanläggningar	-202 202	-202 202
Avskrivningar tillkommande utgifter	-845 228	-845 228
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 669	-19 669
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 218 108	-1 218 108

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	16 320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	16 320

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 623	22 485
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	86
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 669	22 571

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-284 357	-281 984
Övriga räntekostnader	-61	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-284 418	-281 984

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 722 489	12 722 489
Standardförbättringar	33 716 758	34 947 551
Markanläggning	3 931 081	3 838 331
	50 370 728	51 508 371
Årets anskaffningar		
	0	0
Inköp av bord och bänkar	0	92 750
		92 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 370 728	51 601 121
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 884 583	-10 733 574
Standardförbättringar	-14 991 822	-12 915 801
Markanläggningar	-1 312 609	-1 110 407
	-27 189 014	-24 759 782
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-151 009	-151 009
Årets avskrivning standardförbättringar	-845 228	-845 228
Årets avskrivning markanläggningar	-202 202	-202 202
	-1 198 438	-1 198 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 156 658	-25 958 220
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	0	-1 230 793
	0	-1 230 793
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 213 670	24 412 108
Varav		
Byggnader	1 686 897	1 837 906
Standardförbättringar	19 110 501	19 955 729
Markanläggningar	2 416 271	2 618 472
Taxeringsvärden		
Bostäder	269 000 000	269 000 000
Lokaler	2 080 000	2 080 000
Totalt taxeringsvärde	271 080 000	271 080 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 760 000</i>	<i>111 760 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>159 320 000</i>	<i>159 320 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	269 332	226 669
Installationer i egen fastighet	1 029 677	1 029 677
	1 299 009	1 256 346
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	42 663
	0	42 663
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 299 009	1 299 009
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-187 871	-168 202
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-1 029 677	-1 029 677
	-1 217 548	-1 197 879
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-19 669	-19 669
	-19 669	-19 669
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-207 541	-187 871
Installationer	-1 029 677	-1 029 677
	-1 237 218	-1 217 548
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 237 218	-1 217 548
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 792	81 467
Varav		
Maskiner och inventarier	61 792	81 461
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag, <i>1 andel i Fonus.</i>	200	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar, <i>170 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.</i>	85 000	85 000
Summa andra långfristiga fordringar	85 000	85 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	202	2
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	202	2

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	27 551	9 297
Summa övriga fordringar	27 551	9 297

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 977	11 364
Förutbetalda försäkringspremier	56 016	59 482
Förutbetalda driftkostnader	1 912	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	248 815	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 234	23 894
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 880	3 988
Förutbetald tomträtsavgäld	215 150	215 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	671 103	313 878

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	4 281	5 795
Bankmedel	6 687 781	6 662 771
Transaktionskonto	2 877 958	1 553 456
Summa kassa och bank	9 570 020	8 222 021

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	31 795 719	31 893 469
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-108 000	-77 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 687 719	31 816 469

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,71%	2020-09-28	11 400 000,00	-11 400 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	2020-09-28	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	2020-11-28	2 669 773,00	-2 655 773,00	14 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-10-30	0,00	4 740 750,00	0,00	4 740 750,00
STADSHYPOTEK		2021-10-30	4 777 500,00	-4 740 750,00	36 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2022-03-01	0,00	2 655 773,00	7 000,00	2 648 773,00
SWEDBANK	0,71%	2022-06-22	6 046 196,00	0,00	0,00	6 046 196,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2022-12-30	0,00	16 400 000,00	40 000,00	16 360 000,00
SWEDBANK	0,89%	2023-10-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			31 893 469,00	0,00	97 750,00	31 795 719,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 432 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 255 719 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	598 764	322 495
Summa leverantörsskulder	598 764	322 495

Not 21 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	16 344	19 941
Summa skatteskulder	16 344	19 941

Not 22 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	5 732	53 076
Skuld sociala avgifter och skatter	85 107	84 099
Summa övriga skulder	90 839	137 175

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	0	7 400
Upplupna sociala avgifter	0	2 325
Upplupna räntekostnader	23 353	24 576
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 703
Upplupna elkostnader	12 439	12 346
Upplupna vattenavgifter	22 135	24 630
Upplupna värmekostnader	28 243	28 546
Upplupna kostnader för renhållning	39 409	33 604
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 200	35 070
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	186 252
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	663 388	605 966
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	823 167	987 418

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	34 515 250	34 515 250

Not 25 Eventualförpliktelser**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-09-28
Ort och datum

Siv Sondell

Siv Sondell

Lilian Baaz

Lilian Baaz

Åke Persson

Åke Persson

Amanda Altsäter

Amanda Altsäter

Andreas Svensson

Andreas Svensson

Pricewaterhouse Coopers AB

2020-10-21

Malin Granqvist

Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

Kristoffer Nilsson

Kristoffer Nilsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21, org.nr 757201-7379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 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.

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 misstag.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 misstag, 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 misstag, 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 min (vår) 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

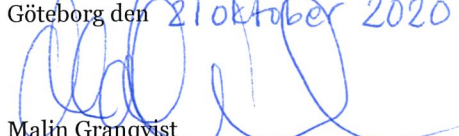
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den 21 oktober 2020


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Kristoffer Nilsson
Förtroendevald revisor

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 överlåtas 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 kooperativt 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 serviceföretag 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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.

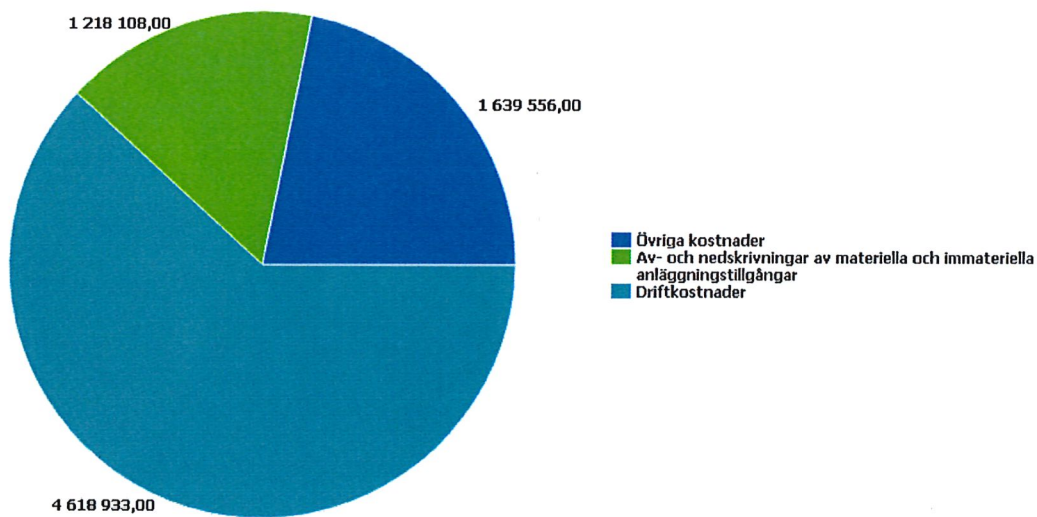
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 618 933	5 242 770
Övriga externa kostnader	1 225 000	1 135 270
Personalkostnader	153 807	228 213
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 218 108	1 218 108
Finansiella poster	260 749	243 093
Summa kostnader	7 476 596	8 067 454



RB BRF Göteborgshus 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 21 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860