

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Göteborgshus 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	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 21
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 197 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 073 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 Storhøjdsgratan 17B.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
15	52	77	18	8		170

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	10	31	108

Total tomtarea 10 506 m²

Bostäder bostadsrätt 11 138 m²

Total bostadsarea 11 138 m²

Lokaler hyresrätt 131,6 m²

Garage 425,5 m²

Total lokalarea 557,1 m²

Årets taxeringsvärde 196 056 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 196 056 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,08 % 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 1 065 tkr och planerat underhåll för 92 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	92

Planerat underhåll	År	Kommentar
Linjering p-platser	2018-2024	
Asfaltering markytor	2018-2024	
div målning och rep. av fasader.	2019-2024	
SBA (systematiskt brandskyddsarbete)	2018-2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Siv Sondell	Ordförande	Stämman	2018
Åke Persson	Sekreterare	Stämman	2019
Lilian Baaz	Vice ordf.	Stämman	2018
Ted Westeröd	Ledamot	Stämman	2019
Marie Hellström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nicklasson	Stämman	2018
Jonas Kilsmark	Stämman	2019
Daniel Lundgren	Stämman	2018
Amanda Altsäter	Stämman	2019
Parasto Narimani	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Kristoffer Nilsson	Föreningsrevisor	Stämman
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Christopher Steenstrup	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Elsy Mägi	Stämman
Anne Lindskog	Stämman
Frida Adler Wretling	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 4 lägenheter fått vattenskador vilket har ökat reparationskostnaderna kraftigt.

Inköp ny torktumlare ökar standarden och belastar resultatet med en avskrivning på fem år. Föreningen har även investerat i digitalt brandövervakningssystem med komplettering av brandsläckare i allmänna utrymmen och upprustning av gymmet.

Markarbeten och plantering utanför uppgång Kobergsgatan 17-21 och OVK.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 256 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 oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 547 kr/m²/år.

29 överlåtelse av bostadsrätter har skett (föregående år 24 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	7 718	7 722	7 560	7 341	6 967
Resultat efter finansiella poster	879	262	1 973	-6 515	-3 050
Årets resultat	879	262	1 973	-6 515	-3 050
Resultat exklusive avskrivningar	2 073	1 445	3 127	-5 361	-2 135
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 223	755	2 437	-6 051	-2 825
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	72	58	58	58	58
Balansomslutning	35 402	35 051	34 040	-32 106	41 310
Soliditet %	0	-3	-3	-10	8
Likviditet %	637	420	568	294	239
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	547	547	531	516	491
Bränsletillägg, kr/m ²	104	104	104	101	96
Driftkostnader, kr/m ²	365	440	276	1 002	655
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	357	311	273	330	292
Ränta, kr/m ²	40	41	44	67	52
Underhållsfond, kr/m ²	64	56	56	0	1

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	406 433	620 010	0	-2 199 514	262 017
Disposition enl. årsstämmobeslut				262 017	-262 017
Reservering underhållsfond			849 808	-849 808	
Ianspråktagande av underhållsfond			-91 741	91 741	
Årets resultat					879 214
Vid årets slut	406 433	620 010	758 067	-2 625 564	879 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 937 497
Årets resultat	879 214
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-849 808
Årets ianspråktagande av underhållsfond	91 741
Summa	-1 816 349

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 816 349
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 718 225	7 722 003
Övriga rörelseintäkter	Not 3	461 424	38 429
Summa rörelseintäkter		8 179 648	7 760 432
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 322 936	-5 213 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 148 981	-444 980
Personalkostnader	Not 6	-189 402	-184 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 194 002	-1 182 865
Summa rörelsekostnader		-6 855 321	-7 025 525
Rörelseresultat		1 324 327	734 907
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 820	-15 406
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 939	9 769
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-476 872	-467 253
Summa finansiella poster		-445 113	-472 890
Resultat efter finansiella poster		879 214	262 017
Årets resultat		879 214	262 017

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 517 797	26 700 661
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	58 467	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 576 264	26 700 661
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		25 661 464	26 785 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-498	3 087
Övriga fordringar	Not 16	5 856	5 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	517 687	552 987
Summa kortfristiga fordringar		523 045	561 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 217 955	7 703 177
Summa kassa och bank		9 217 955	7 703 177
Summa omsättningstillgångar		9 741 000	8 265 107
Summa Tillgångar		35 402 464	35 050 968

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 026 443	1 026 443
Fond för yttre underhåll	758 067	0
Summa bundet eget kapital	1 784 510	1 026 443
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 695 564	-2 199 514
Årets resultat	879 214	262 017
Summa fritt eget kapital	-1 816 349	-1 937 497
Summa eget kapital	-31 840	-911 054
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 905 719
Summa långfristiga skulder		33 994 969
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	64 750
Leverantörsskulder	Not 21	468 012
Skatteskulder	Not 22	20 590
Övriga skulder	Not 23	100 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	874 904
Summa kortfristiga skulder		1 528 585
Summa Eget kapital och Skulder	35 402 464	35 050 968

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 aviserar 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 089 805	6 089 391
Hyror, lokaler	83 364	92 620
Hyror, garage	142 236	141 314
Hyror, p-platser	336 703	327 344
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 527	-40 667
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 077	-17 682
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 600	-22 040
Rabatter	0	-1 899
Bränsleavgifter, bostäder	1 154 321	1 153 623
Summa nettoomsättning	7 718 225	7 722 003

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter	1 200	4 000
Övriga ersättningar	64 272	33 452
Fakturerade kostnader	0	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	77
Övriga rörelseintäkter	11 866	0
Försäkringsersättningar	384 086	0
Summa övriga rörelseintäkter	461 424	38 429

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-91 741	-1 536 304
Reparationer	-1 064 886	-134 421
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-247 850	-244 110
Tomträttsavgäld	-860 600	-859 837
Arrendeavgifter	-8 419	-10 500
Försäkringspremier	-97 261	-91 326
Kabel- och digital-TV	-115 772	-91 036
Återbäring från Riksbyggen	13 250	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 333	0
Obligatoriska besiktningar	-5 965	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-149 009	-8 985
Snö- och halkbekämpning	-5 445	0
Ersättningar till hyresgäster	-12 451	0
Förbrukningsinventarier	-11 838	-11 157
Vatten	-283 966	-288 263
Fastighetsel	-159 300	-149 401
Uppvärmning	-1 043 526	-1 036 020
Sophantering och återvinning	-130 466	-121 592
Förvaltningsarvode drift	-35 357	-637 153
Summa driftkostnader	-4 322 936	-5 213 305

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-6 774	-6 871
Förvaltningsarvode administration	-943 253	-387 735
IT-kostnader	-5 148	-1 644
Styrelsearvode	-29 616	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 875	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-61 718	-2 656
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 879	-560
Kontorsmateriel	-5 902	-12 732
Medlems- och föreningsavgifter	-10 200	-10 080
Bankkostnader	-3 816	-1 727
Övriga externa kostnader	-1 800	-900
Summa övriga externa kostnader	-1 148 981	-444 980

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-98 864	-1 386
Sammanträdesarvoden	0	-110 315
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 242	-25 032
Övriga kostnadsersättningar	-19 120	-13 744
Sociala kostnader	-34 176	-33 899
Summa personalkostnader	-189 402	-184 376

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-151 066	-151 066
Avskrivning Byggnadsinventarier	-838 873	-838 873
Avskrivning Markanläggningar	-192 926	-192 926
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 137	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 194 002	-1 182 865

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 820	-15 406
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 820	-15 406

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 939	9 705
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	17
Övriga ränteintäkter	0	47
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 939	9 769

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-476 872	-467 253
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-476 872	-467 253

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 722 489	12 722 489
Standardförbättringar	34 947 551	34 538 906
Markanläggningar	3 838 331	3 838 331
	51 508 371	51 099 726

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	408 645
	0	408 645

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

51 508 371	51 508 371
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 582 508	-10 431 442
Standardförbättringar	-12 076 928	-11 238 055
Markanläggningar	-917 481	-724 555
	-23 576 917	- 22 394 052

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-151 066	-151 066
Årets avskrivning standardförbättringar	-838 873	-838 873
Årets avskrivning markanläggningar	-192 926	-192 926
	- 1 182 865	- 1 182 865

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 24 759 782	- 23 576 917
---------------------	---------------------

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-1 230 793	-1 230 793
	- 1 230 793	- 1 230 793

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	1 988 915	2 139 981
Standardförbättringar	22 031 751	22 870 623
Markanläggningar	2 727 924	2 920 850

Taxeringsvärden

	2017	2016
Bostäder	194 000 000	194 000 000
Lokaler	2 056 000	2 056 000
Totalt taxeringsvärde	196 056 000	196 056 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 036 000</i>	<i>98 036 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 020 000</i>	<i>98 020 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	157 065	157 065
Installationer på egen fastighet	1 029 677	1 029 677
	1 186 742	1 186 742
 Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	69 604	
	69 604	0
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 256 346	1 186 742
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	157 065	157 065
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 029 677	1 029 677
	1 186 742	1 186 742
 Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 137	
	- 11 137	0
 Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-168 202	-157 065
Installationer	-1 029 677	-1 029 677
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	1 197 879	1 186 742
 Restvärde enligt plan vid årets slut	58 467	0
 Varav		
Maskiner och inventarier	58 467	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	200	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
<i>1 andel i Fonus.</i>		

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	85 000	85 000
Summa andra långfristiga fordringar	85 000	85 000
<i>170 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.</i>		

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-498	3 087
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-498	3 087

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	5 856	5 856
Summa övriga fordringar	5 856	5 856

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 607	12 131
Förutbetalda försäkringspremier	49 817	47 445
Förutbetalt förvaltningsarvode	238 291	233 335
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 822	44 926
Förutbetald tomträttsavgäld	215 150	215 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	517 687	552 987

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 671	5 795
Bankmedel	6 140 042	6 115 580
Transaktionskonto	3 076 242	1 581 802
Summa kassa och bank	9 217 955	7 703 177

BP

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	33 970 469	34 047 469
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-64 750	-52 500
Långfristig skuld vid årets slut	33 905 719	33 994 969

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75 %	2018-10-31	4 875 500,00	0,00	49 000,00	4 826 500,00
SWEDBANK	0,79 %	2018-12-31	2 725 773,00	0,00	28 000,00	2 697 773,00
SWEDBANK	0,84%	2018-12-31	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,65%	2018-12-31	11 400 000,00	0,00	0,00	11 400 000,00
SWEDBANK	0,56%	2019-06-19	8 046 196,00	0,00	0,00	8 046 196,00
SWEDBANK	1,48%	2019-10-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
Summa			34 047 469,00	0,00	77 000,00	33 970 469,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 64.750,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller allt till betalning inom 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	64 750	52 500
Summa övriga skulder till kreditinstitut	64 750	52 500

Not 21 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	468 012	493 374
Summa leverantörsskulder	468 012	493 374

Not 22 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	20 590	17 642
Summa skatteskulder	20 590	17 642

Not 23 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld för moms	26 023	21 211
Skuld sociala avgifter och skatter	74 306	74 776
Summa övriga skulder	100 329	95 987

58

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	59 877	59 996
Upplupna elkostnader	11 606	11 646
Upplupna vattenavgifter	23 338	23 338
Upplupna värmekostnader	0	30 986
Upplupna kostnader för renhållning	31 304	31 050
Upplupna revisionsarvoden	22 015	22 015
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 638	504 095
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 674	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	621 451	624 424
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	874 904	1 307 550

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	34 515 250	34 515 250

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018-10-24
Ort och datum

Siv Sandell
Siv Sandell

Lilian Baaz
Lilian Baaz

Marie Hellström
Marie Hellström

Åke Persson
Åke Persson

Ted Westeröd
Ted Westeröd

Pricewaterhouse Coopers AB

2018-10-31

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

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 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra 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 på fel. 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 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 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionssed 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:

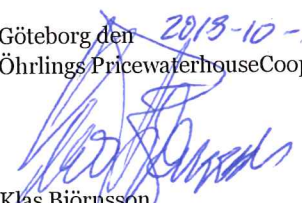
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

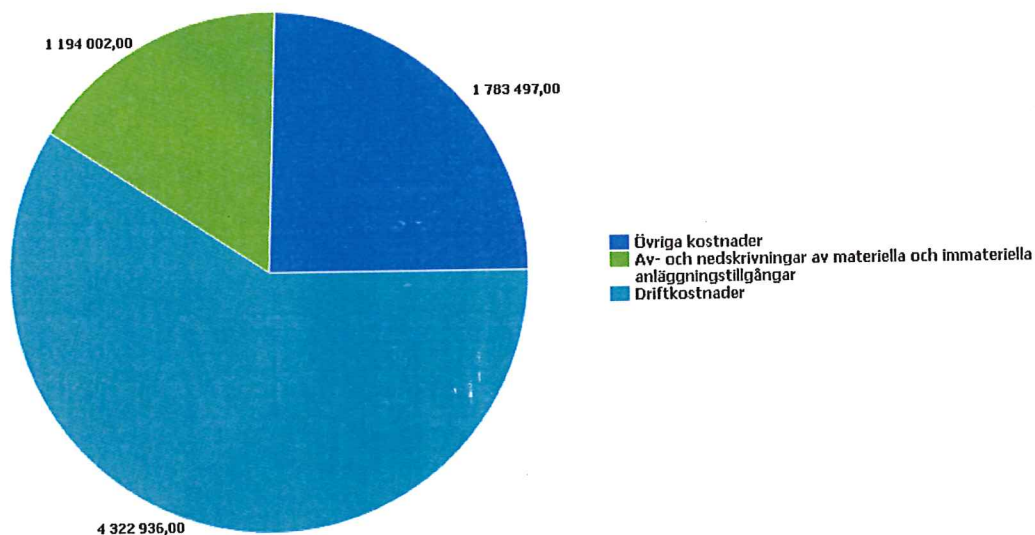
Göteborg den 2013-10-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

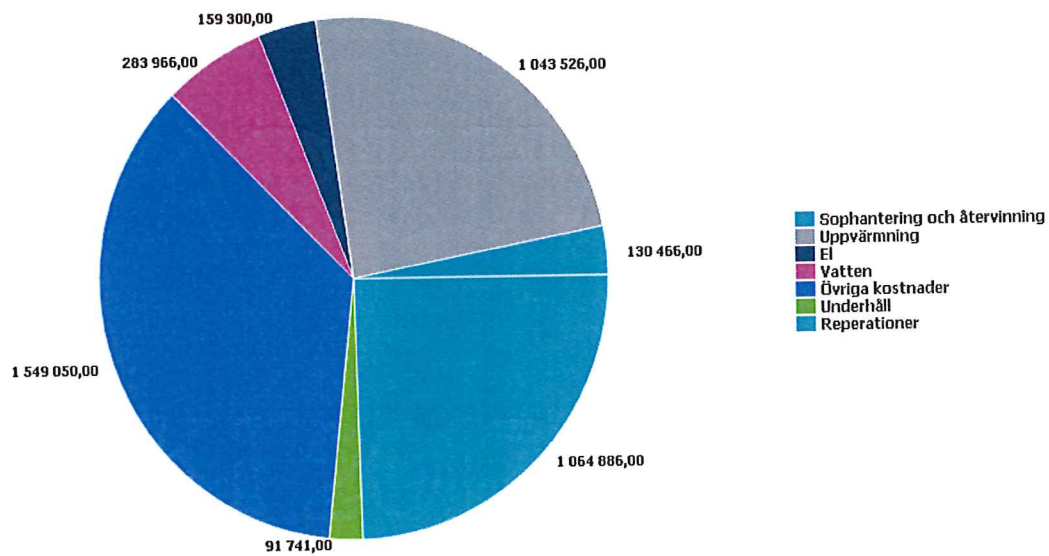

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Kristoffer Nilsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 322 936	5 213 305
Övriga externa kostnader	1 148 981	444 980
Personalkostnader	189 402	184 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 194 002	1 182 865
Finansiella poster	445 113	472 890
Summa kostnader	7 300 434	7 498 415





Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	605 197
Trädgårdsskötsel grundavtal	25 188	31 956
Trädgårdsskötsel extra debiterat	8 325	0
Rabatt/återbäring från RB	-13 250	-6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	12 333	0
Inre skötsel/städ, extra	1 844	0
Hissbesiktning	5 965	0
Abonnemang brandlarm	47 204	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	101 805	8 985
Snö- och halkbekämpning	5 445	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	6 312	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	622	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	74 858	1 669
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	16 047	23 999
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	213 917	5 838
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	34 292
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	175 011	30 773
Rep Installationer köpta tjänster El	2 374	6 046
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	1 575	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	7 498	11 387
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	28 970	6 583
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	300	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	15 777	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	3 491
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	7 711	4 411
Rep Parkering köpta tjänster	1 319	0
Övriga Reparationer	0	5 932
Vattenskador	512 595	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	46 860
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	34 831
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	60 049
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	45 141
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	158 663
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	371 309
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	91 741	656 511
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	162 940
Fastighetsel	159 300	149 401
Uppvärmning	0	1 036 020
Fjärrvärme	1 043 526	0
Vatten	283 966	288 263
Sophämtning	130 466	121 592
Fastighetsförsäkring	97 261	91 326
Ersättningar till hyresgäster	12 451	0
Tomträttsavgälder	860 600	859 837
Arrendeavgifter	8 419	10 500
Kommunikation	115 772	91 036
Fastighetsskatt	247 850	244 110
Förbrukningsinventarier	0	7 088
Förbrukningsmaterial	11 838	4 069
Summa driftkostnader	4 322 936	5 213 305

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-06-30	2017-06-30
BOA	11 138 kr/kvm	
Belopp i kr	2017	2016
Abonnemang brandlarm	4	
Arrendeavgifter	1	
Bevakningskostnader	0	
Ersättningar till hyresgäster	1	
Extra sophämtning	0	
Fastighetsel	14	
Fastighetsförsäkring	9	
Fastighetsskatt	22	
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	0	
Fjärrvärme	94	
Förbrukningsinventarier	0	
Förbrukningsmaterial	1	
Hissbesiktning	1	
Inre skötsel/städ, extra	0	
Kommunikation	10	
Rabatt/återbäring från RB	-1	
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	1	
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	
Rep Installationer köpta tjänster El	0	
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	1	
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	3	
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	0	
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	19	
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	16	
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	
Rep Parkering köpta tjänster	0	
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1	
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	1	
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	7	
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	
Snö- och halkbekämpning	0	
Sophämtning	12	
Systematiskt brandskyddsarbete	1	
Tomträttsavgälder	77	
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	
Trädgårdsskötsel grundavtal	2	
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	
UH Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	0	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	8	
Underhåll, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	
Uppvärmning	0	
Vatten	25	
Vattenskador	46	
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	
Övriga kostnader för transportmedel	0	

Övriga Reparationer	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	9
Övrigt Underhåll	0
Summa driftkostnader	388,12

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



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.



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860