

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 21  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 218 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 776 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 Storhöjdsgatan 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<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 11 138 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 11 138 m<sup>2</sup>

Garagelokaler 426 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 11 138 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 132 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 11 695 m<sup>2</sup>

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 430 tkr och planerat underhåll för 384 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Vitvaror tvättstuga	38 081
Underhåll övrigt	345 627

## Utförda arbeten under verksamhetsåret.

- Under året har vi bl.a. monterat ned terrassen för lägenhet 168 som var belägen på taket. Denna monterades ned av säkerhetsskäl och pga. att den var anlagd utan styrelsens godkännande. De befintliga fönster och balkongdörrspartiet byttes ut mot nya fönster.

Utredning avlopp. Vi har som många märkt även filmat avloppen i föreningen. Detta för att få en statusbedömning utav våra ledningar. Arbetet har gått bra och vi har fått en bra överblick över våra ledningars skick.

*Vi har valt att gå vidare med materialet från filmningsarbetet till att projektera för en framtida relining av våra liggande avloppsledningar i källare/grund samt en del av köksavloppen. Mer information om detta kommer under vintern.*

- Till detta hör även att vi aktivt arbetat med att förebygga problemet med råttor.
- Installation av Bauer tappvattensystem
- Inköp av Miele torktumlare till tvättstuga 6
- Avtal SanSac Rengöring och service av föreningens fyra molucker.
- Ny brand och säkerhetsdörr till gästlägenheten
- Inköp av ny julgran till föreningen
- Cykelrensning
- Avtal med Anticimex SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- Avtal Bauer för föreningens tappvatten- och värmesystem.
- Måsbekämpning
- Avverkning träd baksidan uppg. 21–31
- Rensning källare och vindar (medlemmars kvarlåtenskap).

## Kommande arbeten:

### Planerat underhåll

- Relining av köksstammar
- Markarbeten
- Uppgradering av ECO-Gard system
- Målningsarbeten (veckotvättstugan, förråd mellan uppg. 13 och 15, ev. garageportar baksidan uppg. 3 – 11.
- Inköp av ny säkerhetsdörr till förråd mellan uppg. 13 och 15.
- Inköp av nya fönster till förråd och gästlägenhet.

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	2021
Åke Persson	Sekreterare	2021
Lilian Baaz	Vice ordförande	2021
Amanda Altsåter	Ledamot	2021
Andreas Svensson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Pohlén	Suppleant	2022
Marie Keillar	Suppleant	2022
Tiina Gulliksson	Suppleant	2022
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Göteborg	Auktoriserad revisor	
Kristoffer Nilsson	Förtroendevald revisor	2021

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

## Ordförande har ordet.

Den fysiska stämman ställdes in ”Sammankomster med fler än högst åtta deltagare omfattas inte av föreningsstämmor så länge inte syftet är det sociala umgänget. Stämmor med fysisk närvaro bör dock avgränsas till själva stämman, samvaro i form av fikastund innan eller efter stämman skall därför inte genomföras”. Ovanstående är ett citat från fastighetsägarna som Länsstyrelsen refererar till. Trots det ställde vi in den fysiska stämman på FHM:s inrådan. Eftersom stämman enligt våra stadgar måste genomföras senast 31.12.2020, så beslutade styrelsen att stämman skulle genomföras genom poströstning utan medlemmarnas närvaro.

**Siv Sondell**  
**Ordförande**

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 254 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 260 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 563 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	7846	7 663	7 740	7 718	7 722
Resultat efter finansiella poster	558	541	-205	879	262
Årets resultat	558	541	-205	879	262
Resultat exklusive avskrivningar	1776	1 759	1 013	2 073	1 445
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	731	714	163	1 223	755
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	94	94	73	72	58
Balansomslutning	34 400	33 657	33 124	35 402	35 051
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	563	547	547	547	547
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	104	104	104	104	104
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	24	26	24	40	41
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	172	112	94	64	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.

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

## 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	1 248 987	-2 511 961	541 236
Disposition enl. årsstämmobeslut					541 236	-541 236
Reservering underhållsfond				1 045 000	-1 045 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-383 708	383 708	
Årets resultat						558 346
Vid årets slut	406 433	620 010	0	1 910 279	-2 632 017	558 346

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 970 725
Årets resultat	558 346
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 045 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	383 708
<b>Summa</b>	<b>-2 073 671</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 073 671**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 846 312	7 663 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162 235	354 733
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 008 547</b>	<b>8 017 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 481 718	-4 618 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 239 143	-1 225 000
Personalkostnader	Not 6	-270 131	-153 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 218 108	-1 218 108
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 209 099</b>	<b>-7 215 847</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>799 448</b>	<b>801 985</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 160	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 117	23 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 379	-284 418
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-241 102</b>	<b>-260 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>558 346</b>	<b>541 236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>558 346</b>	<b>541 236</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	22 015 231	23 213 670
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	42 122	61 792
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 057 354</b>	<b>23 275 461</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	200	200
Andra långfristiga fordringar	Not 13	85 000	85 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 200</b>	<b>85 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 142 554</b>	<b>23 360 661</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		402	202
Övriga fordringar		5 865	27 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	568 655	671 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>574 922</b>	<b>698 856</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	11 682 910	9 570 020
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 682 910</b>	<b>9 570 020</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 257 832</b>	<b>10 268 876</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 400 386</b>	<b>33 629 538</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 026 443	1 026 443	
Fond för yttre underhåll	1 910 279	1 248 987	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 936 722</b>	<b>2 275 430</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 632 017	-2 511 961	
Årets resultat	558 346	541 236	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 073 671</b>	<b>-1 970 725</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>863 051</b>	<b>304 705</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 200 000	31 687 719
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 200 000</b>	<b>31 687 719</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 438 719	108 000
Leverantörsskulder		939 140	598 764
Skatteskulder		27 006	16 344
Övriga skulder	Not 17	96 788	90 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	835 682	823 167
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 337 335</b>	<b>1 637 113</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>34 400 386</b>	<b>33 629 538</b>

# 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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 272 256	6 089 244
Hyror, lokaler	17 844	17 844
Hyror, garage	134 796	137 138
Hyror, p-platser	289 150	278 650
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-897	-626
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 933	-1 570
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 000	-11 600
Bränsleavgifter, bostäder	1 154 096	1 154 020
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 846 312</b>	<b>7 663 100</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga lokalintäkter	0	8 800
Övriga ersättningar	53 047	51 552
Fakturerade kostnader	180	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8
Övriga rörelseintäkter	109 014	139 179
Försäkringsersättningar	0	154 489
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>162 235</b>	<b>354 733</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-383 708	-895 092
Reparationer	-385 641	-288 716
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 670	-254 890
Tomträttsavgäld	-860 600	-860 600
Arrendeavgifter	-14 660	-11 636
Försäkringspremier	-117 624	-115 378
Kabel- och digital-TV	-97 332	-96 494
Återbäring från Riksbyggen	11 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 577	-190 357
Obligatoriska besiktningar	-10 311	-15 336
Bevakningskostnader	0	-1 327
Övriga utgifter, köpta tjänster	-259 125	-140 902
Snö- och halkbekämpning	-139 500	-62 987
Förbrukningsinventarier	-28 112	-6 308
Vatten	-344 807	-269 149
Fastighetsel	-165 557	-171 299
Uppvärmning	-1 023 172	-953 745
Sophantering och återvinning	-250 169	-203 421
Förvaltningsarvode drift	-84 854	-81 296
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 481 718</b>	<b>-4 618 933</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Fritidsmedel	0	-2 277
Förvaltningsarvode administration	-991 047	-988 662
Hyra inventarier & verktyg	-52 244	0
IT-kostnader	-5 336	-5 308
Styrelsearvode	-16 423	-15 678
Arvode, yrkesrevisorer	-23 604	-24 864
Övriga förvaltningskostnader	-22 063	-25 972
Kreditupplysningar	-381	-5 580
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 028	-35 071
Kontorsmateriel	-9 990	-11 058
Medlems- och föreningsavgifter	-7 140	-10 200
Bankkostnader	-860	-2 680
Advokat och rättegångskostnader	-50 000	-96 250
Övriga externa kostnader	-1 027	-1 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 239 143</b>	<b>-1 225 000</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Styrelsearvoden	-150 598	-67 457
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-67 588	-63 739
Övriga kostnadsersättningar	-6 890	-3 300
Övriga personalkostnader	-600	-750
Sociala kostnader	-44 455	-18 561
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-270 131</b>	<b>-153 807</b>

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

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
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
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 218 108</b>	<b>-1 218 108</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 066	23 623
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	46
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 117</b>	<b>23 669</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-269 379	-284 357
Övriga räntekostnader	0	-61
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-269 379</b>	<b>-284 418</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	12 722 489	12 722 489
Standardförbättringar	33 716 758	33 716 758
Markanläggning	3 931 081	3 391 081
	<b>50 370 728</b>	<b>50 370 728</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>50 370 328</b>	<b>50 370 728</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 035 592	-10 884 583
Standardförbättringar	-14 606 256	-14 991 822
Markanläggningar	-1 514 810	-1 312 609
	<b>-27 156 658</b>	<b>-27 189 014</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-151 009	-151 009
Årets avskrivning standardförbättringar	-845 228	-845 228
Årets avskrivning markanläggningar	-202 202	-202 202
	<b>-1 198 438</b>	<b>-1 198 438</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-28 355 096</b>	<b>-27 156 658</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående nedskrivningar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>22 015 231</b>	<b>23 213 670</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 535 889	1 686 897
Standardförbättringar	18 265 273	19 110 501
Markanläggningar	2 214 069	2 416 271

## Taxeringsvärden

Bostäder	269 000 000	269 000 000
Lokaler	2 080 000	2 080 000

### **Totalt taxeringsvärde**

<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 11 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	269 332	269 332
Installationer i egen fastighet	1 029 677	1 029 677
	<b>1 299 009</b>	<b>1 299 009</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 299 009</b>	<b>1 299 009</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner och inventarier	-207 540	-187 871
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-1 029 677	-1 029 677
	<b>-1 237 217</b>	<b>-1 217 548</b>

#### Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-19 669	-19 669
	<b>-19 669</b>	<b>-19 669</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-227 210	-207 541
Installationer	-1 029 677	-1 029 677

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

<b>-1 256 887</b>	<b>-1 237 218</b>
-------------------	-------------------

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

<b>42 122</b>	<b>61 792</b>
---------------	---------------

### Varav

Maskiner och inventarier	42 122	61 792
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

## Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	200	200
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

*1 andel i Fonus.*

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar	85 000	85 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>

*170 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.*

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 979	9 977
Förutbetalda försäkringspremier	65 962	56 016
Förutbetalda driftkostnader	1 912	1 912
Förutbetalt förvaltningsarvode	244 600	248 815
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 500	24 234
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 551	114 880
Förutbetald tomträttsavgäld	215 150	215 150
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>568 655</b>	<b>671 103</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	4 281	4 281
Bankmedel	6 707 844	6 687 781
Transaktionskonto	4 970 785	2 877 958
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 682 910</b>	<b>9 570 020</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	31 638 719	31 795 719
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 438 719	-108 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 200 000</b>	<b>31 687 719</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-10-30	4 740 750,00	0,00	49 000,00	4 691 750,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2022-03-01	2 648 773,00	0,00	28 000,00	2 620 773,00
SWEDBANK	0,71%	2022-06-22	6 046 196,00	0,00	0,00	6 046 196,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2022-12-30	16 360 000,00	0,00	80 000,00	16 280 000,00
SWEDBANK	0,89%	2023-10-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>31 795 719,00</b>	<b>0,00</b>	<b>157 000,00</b>	<b>31 638 719,00</b>

<sup>\*</sup>Senast kända räntesatser

<sup>\*</sup> Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi STADSHYPOTEKs lån om 7 312 523 kr och Swedbanks lån om 6 046 196 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år

**Not 17 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Skuld för moms	19 812	5 732
Skuld sociala avgifter och skatter	76 976	85 107
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>96 788</b>	<b>90 839</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	23 250	23 353
Upplupna elkostnader	12 000	12 439
Upplupna vattenavgifter	25 000	22 135
Upplupna värmekostnader	36 300	28 243
Upplupna kostnader för renhållning	44 500	39 409
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 990	10 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	626 642	663 388
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>835 682</b>	<b>823 167</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	34 515 250	34 515 250

**Not 20 Eventualförpliktelser****Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-09-28

Ort och datum

Siv Sondell

Siv Sondell

Åke Persson

Åke Persson

Lilian Baaz

Lilian Baaz

Amanda Altsäter

Amanda Altsäter

Andreas Svensson

Andreas Svensson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2021-09-28

Joachim Björklund

Joachim Björklund

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 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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 revisionsred 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 2020-07-01 – 2021-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 28 september 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Joachim Björklund  
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF 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](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860