

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus 42
Org nr: 749400-1022



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 42
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 608 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens säte är Göteborg. Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 86:1 med adress Prilyckegatan 317-451. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2029. På denna tomt har år 1980 uppförts bostadshus med sammanlagt 92 lägenheter med en lägenhetsyta om 8 274 kvm. Dessutom har föreningen 53 parkeringsplatser och 9 besöksplatser samt 65 carportar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2029.

Radhus

3 r.o.k	4 r.o.k
16	24

Flerbostadshus

2 r.o.k	4 r.o.k
12	40

Total tomtarea 32 003 m²

Bostäder bostadsrätt 8 274 m²

Årets taxeringsvärde 115 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 115 000 000 kr

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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Eklöf	Ordförande	2020
Maria Linda Karlsson	Sekreterare	2021
Jan Lidén	Vice ordförande	2021
Lis Börjesson	Ledamot	2020
Alex Hannoun	Ledamot	2021
Gun Kanmert	Ledamot	2020
Christian Stefansson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Abdolghafour Vazae	Suppleant	2020
David Hersvik	Suppleant	2021
David Tählin	Suppleant	2021
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adam Kovaszny Pwc Göteborg	Förtroendevald revisor Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Hansson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sven-Ove Carlsson	2020
Olof Lundström	2020
Agneta Liden	2020

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

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 653 tkr och planerat underhåll för 633 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 038 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Verksamhet:

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

- Byte av varmvatten och värmekulvert inkl. nya termostater i alla lägenheter. **Projektet är pågående och beräknas klart i december 2020.**
- Nytt staket Junilängan
- Utdikning mot Jämmerberget
- Åtgärder yttre grönområden samt vissa gårdar
- Upprustning lekplatser
- Genomgång och justering samtliga dörrlås i alla lägenheter
- Färdigställande av renovering av tvättstuga, bastu och föreningslokal
- Kontrollbesiktningar samtliga loftgångar
- Initiering av fiberinstallation och erbjudanden till samtliga boende via Open Infra

Kommande arbetet

Inom de fem närmsta åren avser vi att göra följande större periodiska arbeten enligt underhållsplanen.

2021	Betongtrappor, loftgångar och betongfasader - röda hus
2022	Asfaltering ytterområden
2023	Byte fönster och balkongdörrar
2024	
2025	

Ordföranden har ordet

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. Det innebär att du tillsammans med dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna.

Du är själv med och äger huset du bor i!

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra. Samarbetet inom styrelsen och tillsammans med Riksbyggen, att verkställa vårt uppdrag, har under året fungerat mycket bra och vi har därför valt att teckna ett nytt avtal med Riksbyggen när det gäller både ekonomisk- och tekniskförvaltning.

Tyvärr har även vår förening påverkats av COVID-19 vilket har lett till att vi har skjutit på vissa underhållsarbeten, inställd städdag mm. Vi har också skjutit på firandet av vårt 40-årsjubileum men vi lovar att så snart det finns möjlighet kommer det att uppmärksammas och firas.

Nu ser vi fram mot nya förbättringar och projekt som kan utveckla vårt boende till en ännu mer trivsamt och populär förening.

Lars Eklöf
Ordförande

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler, gemensamma utrymmen, markytor	633 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av varmvatten och värmekulvert inkl ny termostater i alla lägenheter. Projektet är pågående och beräknas att vara klart i november 2020. Efter att projektet är slutfört planerar styrelsen att se över fördelningen av utgifterna mellan aktivering på balansräkningen eller kostnadsföring direkt i resultaträkningen ska vara. De överväger även ett byte av regelverk för redovisning till K3 för nästa räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 155 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2019	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	6 173	6 177	6 177	6 180	6 177
Resultat efter finansiella poster	-83	644	1 331	338	-2 582
Resultat exklusive avskrivningar	608	1 334	2 030	1 070	-1 851
Soliditet %	25	34	33	30	29
Likviditet %	123	504	487	423	276
Driftkostnader, kr/m ²	458	404	322	441	800
Ränta, kr/m ²	66	56	57	61	73
Underhållsfond, kr/m ²	476	427	370	370	369
Lån, kr/m ²	3 548	2 488	2 516	2 544	2 562

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	5 396 481			3 535 281	2 024 556	644 419
Disposition enl. årsstämmbeslut					644 419	-644 419
Reservering underhållsfond				1 038 000	-1 038 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-633 415	633 415	
Årets resultat						-82 857
Vid årets slut	5 396 481			3 939 866	2 264 390	-82 857

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 668 975
Årets resultat	-82 857
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 038 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	633 415
Summa	2 181 533

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 181 533
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 172 954	6 177 171
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 663	38 291
Summa rörelseintäkter		6 193 617	6 215 462
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 795 892	-3 345 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-935 488	-864 057
Personalkostnader	Not 6	-330 739	-247 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-690 408	-690 413
Summa rörelsekostnader		-5 752 527	-5 148 330
Rörelseresultat		441 090	1 067 133
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	13 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 847	27 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-543 794	-463 754
Summa finansiella poster		-523 947	-422 713
Resultat efter finansiella poster		-82 857	644 419
Årets resultat		-82 857	644 419

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 683 213	24 373 621
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	8 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 683 213	24 373 621
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Andra långfristiga fordringar		137 500	137 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Summa anläggningstillgångar		31 821 213	24 511 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	67 526	56 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	417 629	378 757
Summa kortfristiga fordringar		485 155	435 185
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	12 907 963	8 853 614
Summa kassa och bank		12 907 963	8 853 614
Summa omsättningstillgångar		13 393 118	9 288 798
Summa tillgångar		45 214 331	33 800 420

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 396 481	5 396 481	
Fond för yttre underhåll	3 939 866	3 535 281	
Summa bundet eget kapital	9 336 347	8 931 762	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 264 390	2 024 556	
Årets resultat	-82 857	644 419	
Summa fritt eget kapital	2 181 533	2 668 975	
Summa eget kapital	11 517 881	11 600 737	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 763 996	20 357 044
Summa långfristiga skulder		22 763 996	20 357 044
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 593 000	230 000
Leverantörsskulder		2 577 455	367 797
Skatteskulder		13 086	10 249
Övriga skulder	Not 16	538 382	524 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 210 532	710 018
Summa kortfristiga skulder		10 932 455	1 842 639
Summa eget kapital och skulder		45 214 331	33 800 420

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	100
Tillkommande utgifter	Linjär	5-35
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 148 912	5 148 912
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-88 158	-88 158
Hyror, p-platser	237 900	240 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 500	-4 783
Bränsleavgifter, bostäder	880 800	880 800
Summa nettoomsättning	6 172 954	6 177 171

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	9 200	16 000
Övriga ersättningar	11 463	21 928
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Summa övriga rörelseintäkter	20 663	38 291

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-633 415	-570 443
Reparationer	-653 259	-312 966
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 468	-126 684
Tomträttsavgäld	-319 500	-246 000
Försäkringspremier	-108 232	-99 172
Kabel- och digital-TV	-224 297	-223 515
Återbäring från Riksbyggen	0	12 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 800	0
Bevakningskostnader	-8 550	-2 300
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 617	-70 437
Snö- och halkbekämpning	-80 154	-131 038
Förbrukningsinventarier	-81 889	-142 640
Fordons- och maskinkostnader	-240	0
Vatten	-321 593	-308 484
Fastighetsel	-89 218	-81 445
Uppvärmning	-778 361	-804 066
Sophantering och återvinning	-198 991	-182 667
Förvaltningsarvode drift	-150 308	-56 316
Summa driftkostnader	-3 795 892	-3 345 874

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-8 195	-8 645
Förvaltningsarvode administration	-800 165	-780 368
Styrelsearvode	-12 283	-11 905
Arvode, yrkesrevisorer	-16 654	-16 477
Övriga förvaltningskostnader	-70 058	-4 726
Kreditupplysningar	-675	-1 251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 619	-22 216
Kontorsmateriel	-7 690	-3 189
Medlems- och föreningsavgifter	-7 520	0
Konsultarvoden	0	-3 125
Bankkostnader	-1 930	-1 930
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 625
Övriga externa kostnader	-700	-2 600
Summa övriga externa kostnader	-935 488	-864 057

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Sammanträdesarvoden	-121 417	-111 032
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-136 608	-82 903
Övriga kostnadsersättningar	-4 651	0
Sociala kostnader	-68 064	-54 051
Summa personalkostnader	-330 739	-247 986

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-472 157	-472 157
Avskrivning Markanläggningar	-15 748	-15 752
Avskrivningar tillkommande utgifter	-202 503	-202 503
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-690 408	-690 413

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-463 019	-463 754
Övriga finansiella kostnader	-80 775	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-543 794	-463 754

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 847 590	30 847 590
Tillkommande utgifter	6 110 433	6 110 433
Markanläggning	1 350 824	1 350 824
	38 308 847	38 308 291
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 308 847	38 308 291
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 065 017	-9 592 860
Tillkommande utgifter	-2 742 266	-2 539 763
Markanläggningar	-1 127 942	-1 112 190
	-13 935 225	-13 244 813
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-472 157	-472 157
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-202 503	-202 503
Årets avskrivning markanläggningar	-15 752	-15 752
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-690 412	-690 412
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 625 637	-13 935 225
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 683 213	24 373 622
Varav		
Byggnader	20 310 416	20 782 573
Tillkommande utgifter	3 165 663	3 368 167
Markanläggningar	207 134	222 882
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Totalt taxeringsvärde	115 000 000	115 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 155	82 155
	82 155	82 155
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 155	82 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-82 155	-82 155
	-82 155	-82 155
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-82 155	-82 155
	-82 155	-82 155

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Kulvertprojekt	0	0
	0	0
Förändring under året		
Kulvertprojekt	8 000 000	0
	8 000 000	0
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	8 000 000	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	67 526	56 428
	67 526	56 428

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 879	9 697
Förutbetalda försäkringspremier	54 500	53 600
Förutbetalda kabel-tv-avgift	56 000	55 984
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 250	197 976
Förutbetalda tomträttsavgäld	93 000	61 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	417 629	378 757

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel SBAB	2 067 449	7 045 783
Transaktionskonto	10 840 514	1 807 830
Summa kassa och bank	12 907 963	8 853 614

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	29 356 996	20 587 044
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 593 00	-230 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 763 996	20 357 044

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,59%	2021-05-28	6 363 016,00	0,00	117 840,00	6 245 176,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-06-01	7 028 148,00	0,00	73 208,00	6 954 940,00
SWEDBANK	1,90%	2026-09-11	7 195 880,00	0,00	39 000,00	7 156 880,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2028-06-01	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
Summa			20 587 044,00	9 000 000,00	230 048,00	29 356 996,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Nya direktiv gör att föreningen även måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas också ett lån hos SEB på 6 363 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	537 307	522 347
Skuld sociala avgifter och skatter	1 075	2 228
Summa övriga skulder	538 382	524 575

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	4 000	0
Upplupna räntekostnader	38 000	25 195
Upplupna elkostnader	5 497	5 400
Upplupna vattenavgifter	25 694	28 290
Upplupna värmekostnader	25 340	24 416
Upplupna kostnader för renhållning	15 883	18 203
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	14 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 567	117 272
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	528 413	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	529 138	477 242
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 210 532	710 018

Not 18 Ställda säkerheter

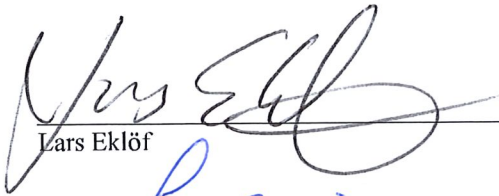
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	32 879 000	28 859 000

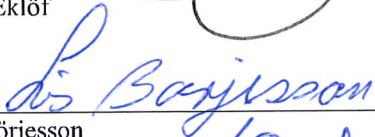
Not 19 Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

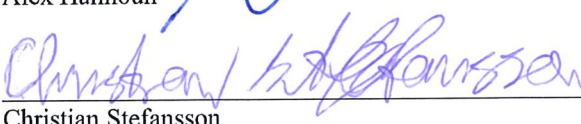
Styrelsens underskrifter

Hälsings-Kärra 2020-10-14
Ort och datum

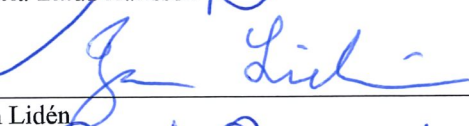

Lars Eklöf

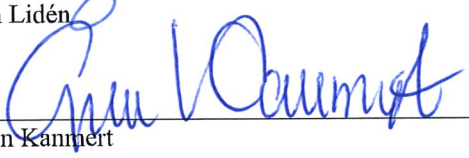

Lis Börjesson


Alex Hannoun

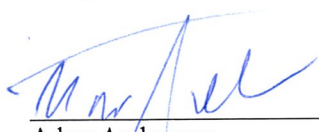

Christian Stefansson

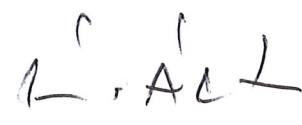

Maria Linda Karlsson


Jan Lidén


Gun Kamnert

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-10-26
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Adam Andersson
Auktoriserad revisor


Adam Kovasznay
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 42, org.nr 749400-1022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 42 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 42 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Kungsbacka den 2020-10-28


Adam Andersson
Auktoriserad revisor


Adam Kovaszny
Förtroendevald revisor

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 planerliga 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 42

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 42 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860