

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 38  
Org nr: 757202-7444





---

# 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 .....	9
Balansräkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	10
<b>Bilagor</b>	
Att bo i BRF	
Ordlista	





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 38  
för 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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 881 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 704 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärra 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärra 43:11 och Kärra 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärra 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärra 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) Kärra 55:3 i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 453 parkeringsplatser och två handikappsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024 med en årlig avgäld på 876 608 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
41	176	126	88	431

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
50	27	453

Total tomtarea 62 044 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 30 200 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 492 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 401 497 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 401 497 000 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.

#### 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 3 698 tkr och planerat underhåll för 5 805 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningen har gjort en femårsplan gällande planerat underhåll, de stora projekten är:

Nr 1 Stamrenovering, detta blev klart 2015-2016.

Nr 2 Betongrenovering, detta blev klart 2018-2019.

Nr 3 Takrenovering, beräknas påbörja tidigast 2019.

Nr 4 Hissrenovering, beräknas påbörja 2021.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll (i kr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Badrumsrenovering	452 875
Byte panel på Carport	565 185
Målning	254 996
Tvättmaskin & Torktumlare	155 290
Värmepump	123 008
Gemensamma utrymmen	62 000
Dränering	3 885 758
Belysning	148 051
Parkering	158 723



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Steven Gorial	Sekreterare	2021
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	2022
Mikael Johansson	Ordförande	2022
Lars-Erik Törn	Ledamot	2021
Jan Kylbring	Ledamot	2022
Stefan Henriksén	Ledamot	2021
Christian Stefansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Reine Bandelin	Suppleant	2021
Samir Kadic	Suppleant	2021
Sandra Delac	Suppleant	2021
Tinus Stenhill	Suppleant	2021
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
PwC Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald	Stämman
Ann-Sofie Olin	revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Akbar Moradiani Aznaei	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Mats Lundqvist	Stämman
Torbjörn Forsberg	Stämman

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Solcellsprojektet är fortsatt pågående. Totalt upparbetat per sista juni 2021 är 83 427 248 kr. Arbetet med solcellsprojektet beräknas bli klart under 2021.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 564 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 58 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 58 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 564 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Från och med 1 juli 2021 höjs årsavgiften med 3%.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 736 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 56 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

### Ordföranden har ordet

Här kommer lite om vårt stora och mycket lyckade projekt i föreningen  
Brf Göteborgshus 38 Byte av tack och Solceller 2019-2021

Vad fick vi gjort 2019-2021? Byggmöten 29 st . Projektstyrningsmöten 24 st. Ca 500 mail till Tuvebygg sedan Januari 2020. Producerat solenergi. Från juli 2020 till 2021-07-08: 212 234 kWh Plus x (?) antal avstämningar, ekonomimöten, platsbesök, UE-möten, styrelsemöten osv. Examensarbete 2020 . Nyhetsreportage SVT 2020 . Artiklar i tidningar, Backa/Kärra Lokaltidning , Dagens industri. Exponering på sociala medier, LinkedIn. Sammanfattat: Många timmar och stort engagemang ligger bakom projektet.

Stora delar av Kärra ingår sedan några år tillbaka i ett nytt kulturmiljöprogram för Göteborgs Stad för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Syftet med kulturmiljöprogrammet är att belysa karaktär vilket innebär hårdare krav på bevarande vid ombyggnation samt utlåtande från byggantikvarie.

Underhållsåtgärder av taken har varit med i underhållsplaneringen inom föreningen under många år. Projektet genomfördes av Riksbyggen och Tuve Bygg på uppdrag av styrelsen för Brf Göteborgshus 38

Solcellernas beräknade produktion är ca 700 000 kwh/år.

Återbetalningstid beräknas till 10-12 år beroende på prisutveckling, räntor, storlek på investeringsstöd och vädret.

Föreningen tecknade ett Riksbyggenavtal och vad innebär det. En avtalspart i Riksbyggen. Riksbyggen är beställare och avtalspart med entreprenör. Entreprenadrättsliga risker (Riksbyggen) Brf beslutar om ändringar, ekonomiska regleringar etc som ligger utöver projektet. Fast pris.

Ett kontrakt, en kontakt! – Riksbyggen tar ansvar från början till slut. Inga överraskningar! - Föreningen är försäkrade mot risker och oförutsedda kostnader. Inflytande! - Föreningen har inflytande från början till slut.

Kommande större projekt är hissrenovering av 8 befintliga hissar i föreningen vilket kommer att påbörjas under våren 2022 och är finansierade sedan tidigare enligt underhållsplan, information angående arbete kommer att skickas ut till alla berörda i god tid. Tanke är att finns det två hissar i ett hus så påbörjas arbete med en av dem så att alla har möjlighet till att ta sig upp och ner i huset via hiss.

Föreningen kommer även att fortsätta med dräneringsarbetet i framtid vilket är helt beroende på det ekonomiska läget och förutsättningarna då vi vill slippa höjningar förutom de som tidigare är fastlagda enligt årsstämma och extra stämma inför tak och solcellsprojektet.

Föreningen får utbetalt ett investeringsbidrag för solcellsprojektet vilket placeras in i budget inför kommande projekt och underhåll, det ger en positiv del i föreningens ekonomiska planering.

Styrelsen har under året varit mycket aktiv i all planering och alla de möten som genomförts vilket stora projekt innebär.

Under året har det varit 56 st överlåtelse jämfört med föregående år 33st.

Det har under året genomförts många parkeringsärenden där medlemmar fördelas ny p-plats.

Det har även inkommit ett stort antal mail till styrelsen ifrån medlemmar som besvaras.

Medlemsbladet delas ut i föreningen 4 ggr per år.

Vi vill även passa på att tacka sommararbetarna för ett mycket gott arbete, i år var det 9 st ungdomar som vi kunde erbjuda sommararbete i perioder.

Föreningen fortsätter med att lägga om befintliga lån till ett fortsatt mycket fördelaktigt ränteläge.

Styrelsen vill även passa på att tacka alla medlemmar för ett stort engagemang, tålamod samt bemötande under vårt stora projekt Tak/solceller.

Föreningen vill åter påminna om att det är viktigt att tänka på att teckna ett eget bostadstillägg till er hemförsäkring om skadan är framme kontakta ert försäkringsbolag för att kontrollera så att ni har det.

Tack för detta år!

Med vänlig hälsning  
Ordförande Mikael Johansson

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	26 723	26 069	25 464	25 045	25 030
Resultat efter finansiella poster	-3 176	466	92	935	-3 353
Resultat exklusive avskrivningar	704	4 831	3 307	3 454	-717
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 813	4 009	674	-1 346	-5 517
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	115	27	87	157	157
Balansomslutning	182 133	112 111	82 728	81 333	80 005
Soliditet %	1	4	5	5	4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	736	715	694	681	681
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	111	111	111	111	111
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	524	447	435	418	394
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	89	49	33	36	41
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup> *	5 414	3 121	2 326	2 384	2 203

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget i procent av balansomslutningen.

\*Föreningen har tecknat nya lån under året. Därmed ökar lån kr/kvm.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	0	2 892 222	466 470
Disposition enl. årsstämmobeslut			466 470	-466 470
Reservering underhållsfond		3 518 000	-3 518 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 518 000	3 518 000	
Årets resultat				-3 176 997
Vid årets slut	1 572 478	0	3 358 692	-3 176 997

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 358 692
Årets resultat	-3 176 997
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 518 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 518 000

**Summa** **181 696**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **181 696**

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	26 723 266	26 069 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	470 503	241 684
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>27 193 769</b>	<b>26 311 571</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-21 875 957	-17 940 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 441 569	-1 460 134
Personalkostnader	Not 6	-548 839	-605 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 881 315	-4 365 234
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-27 747 680</b>	<b>-24 372 145</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-553 912</b>	<b>1 939 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	82 800	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 586	19 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 736 472	-1 492 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 623 085</b>	<b>-1 472 956</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 176 997</b>	<b>466 470</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 176 997</b>	<b>466 470</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 11	66 333 168	70 069 373
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 165 106	1 310 216
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	83 427 248	30 440 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>150 925 523</b>	<b>101 819 589</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	862 500	862 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>862 500</b>	<b>862 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 788 023</b>	<b>102 682 089</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 706	18 519
Övriga fordringar	Not 15	26 455	119 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	384 704	697 203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>424 865</b>	<b>835 255</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	29 920 117	8 594 325
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>29 920 117</b>	<b>8 594 325</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>30 344 982</b>	<b>9 429 580</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>182 133 004</b>	<b>112 111 670</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	1 572 478	1 572 478	
Fond för yttre underhåll	0	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 572 478</b>	<b>1 572 478</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 358 693	2 892 222	
Årets resultat	-3 176 997	466 470	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>181 696</b>	<b>3 358 692</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 754 173</b>	<b>4 931 170</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	149 425 028	72 770 935
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>149 425 028</b>	<b>72 770 935</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 756 159	23 015 244
Leverantörsskulder		8 911 877	5 903 806
Skatteskulder		25 323	12 393
Övriga skulder	Not 19	1 557 426	1 576 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 703 018	3 902 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 953 803</b>	<b>34 409 564</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>182 133 004</b>	<b>112 111 670</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Från och med i år tillämpas komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

## Avskrivningstider för materiella anläggningstillgångar

		2020/2019	2019/2018
Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Antal år
Stomme	Linjär	115	
Stammar	Linjär	35	
Hiss	Linjär	12	
Fasad	Linjär	25	
Dörrar	Linjär	50	
El lägenheter	Linjär	12	
Installationer	Linjär	20	
Markanläggningar	Linjär	30-50	
Inventarier	Linjär	12	
Byggnad	Linjär		120
Standardförbättringar	Linjär		30
Övr. byggnadskomponenter	Linjär		10-66

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Föreningen gick över till K3-regelverket 2020-06-30.

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	22 234 338	21 586 416
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-125 480	-125 480
Hyror, lokaler	141 833	149 676
Hyror, garage	545 070	545 570
Hyror, p-platser	638 175	624 125
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 627	-27 732
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 400	-6 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 550	-13 876
Rabatter	-281	0
Bränsleavgifter, bostäder	3 337 188	3 337 188
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>26 723 266</b>	<b>26 069 887</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga avgifter (påminnelser)	6 360	0
Övriga ersättningar (Pant & Överlåtelse)	94 050	82 060
Fakturerade kostnader	2 880	6 360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-11
Övriga rörelseintäkter (Swish)	77 869	50 015
Parkeringsintäkter	68 408	103 261
Försäkringsersättningar	220 956	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>470 503</b>	<b>241 684</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Underhåll	-5 805 301	-4 223 770
Reparationer	-3 697 634	-2 533 733
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-633 799	-620 869
Tomträttsavgäld	-876 608	-876 608
Försäkringspremier	-261 380	-237 136
Kabel- och digital-TV	-45 081	-43 053
Återbäring från Riksbyggen	13 500	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 583	-11 940
Serviceavtal	-134 732	-103 789
Obligatoriska besiktningar	-76 217	-13 335
OVK (obligatorisk ventilations kontroll)	-349 725	0
Störningsjouren årsavgift	-30 930	-33 100
Störningsjouren jouren	-41 553	-39 888
Övriga utgifter, köpta tjänster (Anticimex)	-131 269	-32 550
Snö- och halkbekämpning	-86 781	-79 456
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 800
Förbrukningsinventarier	-111 716	-178 742
Vatten	-1 002 284	-982 751
Fastighetsel	-2 097 068	-2 179 286
Uppvärmning	-3 065 710	-2 950 316
Sophantering och återvinning	-461 339	-428 830
Fastighetsskötsel	-596 417	-714 563
Trädgårdsskötsel	-714 006	-1 106 217
Städning gemensamma utrymmen	-543 787	-495 150
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-21 875 957</b>	<b>-17 940 884</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-22 443	-24 107
Förvaltningsarvode administration	-1 054 721	-1 032 449
Hyra inventarier & verktyg(Siemens Finans, Torntec IT)	-94 129	-18 584
IT-kostnader	-15 876	-11 263
Styrelsearvode	-19 965	-18 900
Arvode, yrkesrevisor	-35 899	-30 816
Övriga förvaltningskostnader	0	-59 925
Kreditupplysningar	-6 002	-11 775
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 151	-73 603
Kontorsmateriel	-26 946	-19 906
Telefon och porto	-18 333	-17 322
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	-122
Medlems- och föreningsavgifter	-31 032	-25 860
Serviceavgifter	0	-15 406
Köpta tjänster	-26 509	-64 048
Konsultarvoden	0	-12 031
Bankkostnader	-495	-4 318
Advokat och rättegångskostnader	-36 063	-15 000
Övriga externa kostnader	-3 000	-4 700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 441 569</b>	<b>-1 460 134</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-66 319	-90 206
Styrelsearvoden	-212 340	-185 785
Övriga ersättningar	-117 399	-104 902
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 174	-70 050
Övriga kostnadsersättningar	-2 629	-1 026
Pensionskostnader	0	-275
Övriga personalkostnader	0	-29 000
Sociala kostnader	-121 979	-124 648
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-548 839</b>	<b>-605 893</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 499 745	-3 976 989
Avskrivning Markanläggningar	-236 460	-236 460
Avskrivning Maskiner och inventarier	-44 390	-44 392
Avskrivning Installationer	-100 720	-107 392
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 881 315</b>	<b>-4 365 234</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Andelsutdelning Intresseföreningen	82 800	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>82 800</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 273	18 037
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 314	1 335
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 586</b>	<b>19 372</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 334 145	-1 002 153
Övriga räntekostnader	-1 402 327	-490 175
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 736 472</b>	<b>-1 492 328</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	114 609 573	63 653 634
Tillkommande utgifter	0	55 753 048
Markanläggning	6 758 202	1 961 094
	<b>121 367 775</b>	<b>121 367 776</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	50 955 939
Tillkommande utgifter	0	-55 753 048
Markanläggning	0	4 797 108
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>121 367 776</b>	<b>121 367 776</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-46 092 524	-9 258 642
Tillkommande utgifter	0	-36 375 710
Markanläggningar	-5 205 877	-1 450 600
	<b>-51 298 401</b>	<b>-47 084 953</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 499 745	-3 967 989
Årets avskrivning markanläggningar	-236 459	-236 459
	<b>-3 736 204</b>	<b>-4 204 448</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-55 034 605</b>	<b>-51 298 401</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>66 333 168</b>	<b>70 069 373</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	65 017 304	65 007 232
Markanläggningar	1 315 866	5 071 143
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	401 000 000	401 000 000
Lokaler	497 000	497 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>401 497 000</b>	<b>401 497 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>243 497 000</i>	<i>243 497 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>158 000 000</i>	<i>158 000 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 385 896	1 385 896
Installationer	2 081 133	2 081 133
	<b>3 467 029</b>	<b>3 467 029</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 467 029</b>	<b>3 467 029</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 284 323	-1 239 931
Installationer	-872 489	-765 097
	<b>-2 156 812</b>	<b>-2 005 028</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-44 389	-44 392
Installationer	-100 720	-107 393
	<b>-145 109</b>	<b>-151 784</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 301 921</b>	<b>-2 156 813</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 165 106</b>	<b>1 310 216</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	57 184	101 573
Installationer	1 107 924	1 208 644

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets slut (Solceller, takreovering)	83 427 248	30 440 000
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>83 427 248</b>	<b>30 440 000</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-06-30	2020-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	862 500	862 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>862 500</b>	<b>862 500</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	26 455	119 533
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>26 455</b>	<b>119 533</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	0	15 846
Förutbetalda försäkringspremier	141 348	120 032
Förutbetalda driftkostnader	0	63 349
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	261 158
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 274	11 260
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 041
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 930	5 364
Förutbetald tomträtsavgäld	219 152	219 152
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>384 704</b>	<b>697 203</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Bankmedel	20 309 359	6 601 554
Transaktionskonto	9 610 758	1 992 771
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>29 920 117</b>	<b>8 594 325</b>

## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	166 181 187	95 786 179
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 756 159	-23 015 244
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>149 425 028</b>	<b>72 770 935</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-06-01	2 634 622,00	0,00	28 636,00	2 605 986,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2022-09-01	7 869 555,00	0,00	82 620,00	7 786 935,00
STADSHYPOTEK	0,53%	2022-09-30	3 168 325,00	0,00	33 976,00	3 134 349,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2024-03-30	2 996 882,00	0,00	32 312,00	2 964 570,00
STADSHYPOTEK	0,50%	2023-06-01	2 924 482,00	0,00	31 448,00	2 893 034,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-30	4 956 814,00	0,00	52 452,00	4 904 362,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-07-30	2 985 366,00	0,00	31 344,00	2 954 022,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-06-01	2 054 191,00	0,00	22 088,00	2 032 103,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2022-06-30	3 766 500,00	0,00	40 500,00	3 726 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	5 475 000,00	0,00	60 000,00	5 415 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-09-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-09-01	2 835 000,00	0,00	60 000,00	2 775 000,00
SWEDBANK	1,27%	2022-12-22	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	2 833 160,00	0,00	30 140,00	2 803 020,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	3 666 000,00	0,00	39 000,00	3 627 000,00
SWEDBANK	0,79%	2023-09-25	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2024-06-30	0,00	21 000 000,00	0,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	5 518 282,00	0,00	60 476,00	5 457 806,00
SWEDBANK	0,88%	2024-10-25	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-01-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-12-01	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>95 786 179,00</b>	<b>71 000 000,00</b>	<b>604 992,00</b>	<b>166 181 187,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 604 992 kr, därför redovisar vi detta som en kortfristig skuld.

\*\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 16 151 167 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

## Not 19 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 368 435	1 384 234
Skuld för moms	17 102	61 229
Skuld sociala avgifter och skatter	172 069	130 597
Avräkning hyror och avgifter	-180	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 557 426</b>	<b>1 576 060</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	130 409	70 543
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	933 141
Upplupna elkostnader	57 942	126 603
Upplupna vattenavgifter	87 184	81 015
Upplupna värmekostnader	106 437	84 646
Upplupna kostnader för renhållning	119 419	103 957
Upplupna styrelsearvoden	0	2 143
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	954 088	350 670
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 247 539	2 149 342
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 703 018</b>	<b>3 902 061</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckning	166 870 000	122 701 000

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

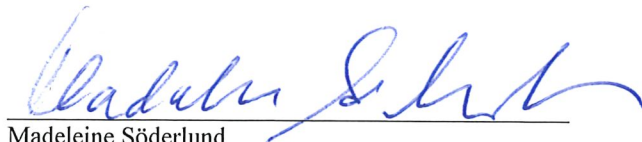
## Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-10-22

Ort och datum



Mikael Johansson



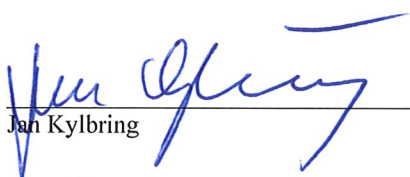
Madeleine Söderlund



Steven Gorial



Lars-Erik Törn



Jan Kylbring

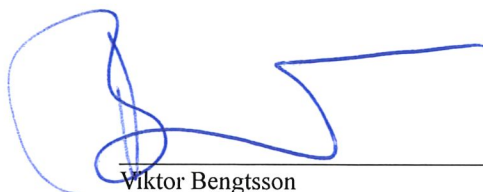


Stefan Henriksén

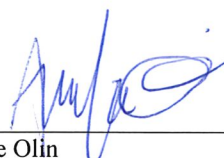


Christian Stefansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-10-25  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Olin  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38, org.nr 757202-7444

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhärmta 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

Ann-Sofie Olin  
Förtroendevald revisor

## Deltagare

**RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING GÖTEBORGSHUS NR 38** 757202-7444 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-10-24 17:51:30 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-SOFIE OLIN

Datum

Ann-Sofie Olin

Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-10-25 05:48:24 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR BENGTTSSON

Datum

Viktor Bengtsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 38

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Göteborgshus 38 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