

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Göteborgshus 34
Org nr: 757201-7510



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 34
för 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 630 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 183 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138. På dessa har år 1965-66 uppförts bostadshus med 312 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 559 m². Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 179 m², 327 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 17 st. mc-platser samt 10 mopedplatser.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
29	98	115	35	35	312

Årets taxeringsvärde 400 183 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 400 183 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Göteborg 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.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetsservice
Askims städ	Städ
GBG Energi	Värme
Com Hem	TV, bredband och telefoni

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 792 tkr och planerat underhåll för 1 076 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll samt planerat att utföra:

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad garage	1 075 561

Det mesta av arbetarna och projekten har utförts under år 2019. Detta av att på grund av Coronapandemin har nästan inget utförts under 2020

Fjärrvärme

Vi håller fortfarande på att undersöka ett alternativ med bergvärme som komplement till fjärrvärmen. Detta blir i så fall ett samarbete med EON. Senaste alternativet vi diskuterar är att vi skall erhålla 15% lägre värmekostnad utan att vi skall göra någon investering. En extra stämma har godkänt övergång till bergvärme.

Efter många och långa förhandlingar har vi kommit fram till att det är för riskabelt för föreningen. Bl.a. p.g.a. att kostnaden för att efter 5 år kunna köpa anläggningen om utvecklingen av avtalet inte var gynnsam för oss, höjdes från 10 till 15 miljoner.

Gemensam Energimätning

Vi fortsätter att undersöka alternativ med gemensam el-mätning mot Göteborg Energi med intern separat mätning. Vi i styrelsen har inte hittat något bra lösning ännu men vi undersöker vidare.

Poängen skulle vara att lägenheterna skulle slippa den fasta avgiften idag ca 900:-/år

Om detta skulle bli aktuellt måste vi ha ett stämmobeslut i frågan.

Tyvärr har det eventuellt uppstått ett problem. Nämligen att skatteverket kommer att kräva att man tar ut moms på elförsäljning mellan föreningen och medlemmar. I så fall blir projektet inte aktuellt.

Plåtdörrar till allmänna utrymme

I samband med byte av soprums dörrar har vi bytt dörrar till allmänna utrymme som cykelrum, mm.

Befintliga El-centraler i garaget

I samband med en ny 5-ledar matande serviskabel till har vi byggt om våra befintliga centraler som har 4-ledarsystem. Dessutom är det en del installationer som måste byggas om.

Markarbete

Underhåll, rensning och komplettering av samtliga rabatter

Lekplatser

Montering av nya staket vid lekplatserna övre gården, är senarelagt

Besiktning av lekplatserna är utfört.

Soprum

Montering av nya trösklar soprums dörrar är i stort sett klara.

Skadedjursbekämpning

Vi har även i år upphandlat skadedjursbekämpning.

Brandsyn

Vi har även i år utfört och köpt in brandsyn.

Framtida underhållsbehov

På grund av Corona pandemin har vi inte planerat några speciella projekt under detta verksamhetsåret. Erforderliga servicearbete kommer naturligtvis att utföras, som markunderhåll mm.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kurt Svensson	Ordförande	2020
Viveca Petersson	Sekreterare	2020
Claes-Göran Olsson	Vice ordförande	2021
Folke Ahlström	Ledamot	2021
Josefina Canderfalk	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Abrahamsson	Suppleant	2020
Sören Johansson	Suppleant	2021
Peter Örström	Suppleant	2021
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman
Jan Erik Andersson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Eva Björk	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Gunilla Olsson	Stämman
Gunborg Dahlström	Stämman
Lena Gustafsson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 429 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 428 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den sänktes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Årsavgiften höjs med 3 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 396 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	12 579	12 454	12 697	12 681	12 698
Resultat efter finansiella poster	1 553	-3 606	2 338	3 198	2 786
Årets resultat	1 553	-3 606	2 338	3 198	2 786
Resultat exklusive avskrivningar	2 183	-2 792	3 178	4 022	3 725
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-492	-5 468	691	1 176	1 211
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	113	113	113	120	106
Balansomslutning	30 945	31 615	32 956	30 824	27 104
Soliditet %	89	83	91	89	89
Likviditet %	528	315	611	457	383
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	396	396	408	409	409
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	93	93
Driftkostnader, kr/m ²	391	609	359	331	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	346	420	318	312	327
Ränta, kr/m ²	0	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	498	434	509	434	333
Lån, kr/m ²	0	0	0	0	0

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 206 078	1 059 309	10 232 149	15 223 885	-3 606 444
Disposition enl. årsstämmbeslut				-3 606 444	3 606 444
Reservering underhållsfond			2 676 000	-2 676 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 075 561	1 075 561	
Årets resultat					1 553 782
Vid årets slut	3 206 078	1 059 309	11 832 588	10 017 002	1 553 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 617 441
Årets resultat	1 553 782
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 676 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 075 561
Summa	11 570 783

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **11 570 783**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 579 835	12 454 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	510 080	294 754
Summa rörelseintäkter		13 089 915	12 748 939
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 289 600	-14 355 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 072 494	-804 611
Personalkostnader	Not 6	-611 816	-475 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-629 644	-813 526
Summa rörelsekostnader		-11 603 553	-16 449 190
Rörelseresultat		1 486 362	-3 700 251
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	20 135	73 782
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	47 664	20 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380	-456
Summa finansiella poster		67 419	93 807
Resultat efter finansiella poster		1 553 782	-3 606 444
Årets resultat		1 553 782	-3 606 444

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 362 957	12 882 551
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	822 797	932 847
Summa materiella anläggningstillgångar		13 185 755	13 815 398
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	467 500	467 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		467 500	467 500
Summa anläggningstillgångar		13 653 255	14 282 898
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 210	125
Övriga fordringar		72 495	28 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	728 140	1 055 485
Summa kortfristiga fordringar		802 845	1 084 083
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	16 489 123	16 248 372
Summa kassa och bank		16 489 123	16 248 372
Summa omsättningstillgångar		17 291 968	17 332 455
Summa tillgångar		30 945 223	31 615 354

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 265 387	4 265 387
Fond för yttre underhåll	11 832 589	10 232 149
Summa bundet eget kapital	16 097 976	14 497 536
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 017 001	15 223 885
Årets resultat	1 553 782	-3 606 444
Summa fritt eget kapital	11 570 783	11 617 441
Summa eget kapital	27 668 759	26 114 977
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	632 413	1 900 942
Skatteskulder	40 723	55 245
Övriga skulder	Not 15	1 238 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 455 176
Summa kortfristiga skulder	3 276 464	5 500 376
Summa eget kapital och skulder	30 945 223	31 615 354

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	90
Standardförbättringar och markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 330 432	9 330 432
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-95 325	-95 325
Hyror, bostäder	1 200	0
Hyror, lokaler	194 093	191 670
Hyror, garage	942 407	820 380
Bränsleavgifter, bostäder	2 207 028	2 207 028
Summa nettoomsättning	12 579 835	12 454 185

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Övriga avgifter	193 123	175 839
Övriga ersättningar	53 611	58 089
Fakturerade kostnader	1 800	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	15
Övriga rörelseintäkter	44 707	40 091
Försäkringsersättningar	216 840	19 099
Summa övriga rörelseintäkter	510 080	294 754

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	-1 075 561	-4 445 153
Reparationer	-791 802	-2 000 930
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-511 678	-495 454
Tomträttsavgäld	-1 225 700	-1 225 700
Försäkringspremier	-233 595	-212 276
Kabel- och digital-TV	-661 455	-598 598
Återbäring från Riksbyggen	0	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 133	-24 084
Obligatoriska besiktningar	-20 000	0
Bevakningskostnader	-8 164	-13 099
Övriga utgifter, köpta tjänster	-156 686	-164 095
Snö- och halkbekämpning	0	-10 862
Ersättningar till hyresgäster	-2 242	-19 292
Förbrukningsinventarier	-186 711	-180 180
Fordons- och maskinkostnader	-25 831	-45 611
Vatten	-649 367	-637 725
Fastighetsel	-265 912	-218 763
Uppvärmning	-2 171 658	-2 422 945
Sophantering och återvinning	-457 966	-457 042
Förvaltningsarvode drift	-818 140	-1 191 803
Summa driftkostnader	-9 289 600	-14 355 312

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Fritidsmedel	-16 676	-7 074
Förvaltningsarvode administration	-500 068	-498 418
IT-kostnader	-20 839	-20 949
Styrelsearvode	-19 370	-17 845
Arvode, yrkesrevisorer	-21 498	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 525	-15 345
Kreditupplysningar	-7 400	-4 286
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 611	-58 089
Kontorsmateriel	-7 706	-17 311
Telefon och porto	-24 152	-23 770
Medlems- och föreningsavgifter	-29 940	-11 000
Konsultarvoden	-362 417	-98 975
Bankkostnader	-1 591	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-1 072 494	-804 611

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Sammanträdesarvoden	-136 330	-124 470
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-409 434	-291 060
Övriga kostnadsersättningar	-3 738	-2 305
Sociala kostnader	-62 314	-57 906
Summa personalkostnader	-611 816	-475 740

Föreningen har ingen anställd personal.

I övriga ersättningar ingår:

- Till förtroendevalda nedan ingår:
- Ersättning till inhyrd personal
- I samband med Thomas
- Planerat, anordnat upphandlat mat och drick för pub afton
- Projektledning, upphandling, av markarbeten.
- P.g.a att Fastighetsskötaren opererades utfördes följande arbete av ersättare under flera veckor omfattande:
Telefonpassning, gräsklippning, hantering av soprummen ,mm
- Projektledning och planering inköp och montage av ny port till nytt mopedgarage
- Projektledning, upphandling och montage avseende ombyggnad av wc vid biblioteket.
- Inköp och planering vid uppköp av nya dörrar till allmänna utrymmen som cykelrum mm
- Projektledning och planering och elarbete i samband utbyte av en el-central och ombyggnad av en annan el-central i garaget i samband med med ny servisekabel till garaget
- Planering och möten beträffande gemensamhets mätning av el
- Projektledning och planering möten skriftväxling av avtal mm beträffande fjärrvärme.
Byggt ut bibliotek med mera hyllor
Medverkat vid projektering av bergvärme som tyvärr inte är klart ännu.
- Genomgång och upphandling av trädgårdsarbete
- Ombyggnad av korridorer till fritidslokalerna med nytt tak och nya armaturer
- Hantering och uppdatering av vår hemsida
- Hantering av uthyrning av P-platser
- Ersättning för vaktmästeri av gymmet
- Utdelning av 34 -bladet
- Polisärende i samband med inbrott i garage
- Ansökan om skattereduktion för våra solcellanläggningar
- Underhåll av biblioteket
- Hantering av utlåning av odlingslotter.
- Mässbesök
- Brandskyddsarbete
- Diverse elarbeten
- Snöskottning
- Diverse underhålls -och reparationsarbeten
- Diverse kompletterande fastighetsarbete
- Kontroll och redovisningsarbete

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-329 274	-329 274
Avskrivning Markanläggningar	-49 789	-49 789
Avskrivningar tillkommande utgifter	-140 531	-246 331
Avskrivning Maskiner och inventarier	-65 496	-174 871
Avskrivning Installationer	-44 554	-13 261
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-629 644	-813 526

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	20 135	28 998
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	44 784
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	20 135	73 782

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	47 583	20 312
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	170
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47 664	20 481

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	14 526 257	14 526 257
Markanläggning	743 940	743 940
	40 432 197	40 432 197
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 432 197	40 432 197
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 638 702	-13 309 429
Standardförbättringar	-13 440 574	-13 194 243
Markanläggningar	-470 369	-420 580
	-27 549 645	-26 924 252
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-329 274	-329 274
Årets avskrivning standardförbättring	-140 531	-246 331
Årets avskrivning markanläggningar	-49 789	-49 789
	-519 594	-625 394
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 069 239	-27 549 646
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 362 957	12 882 551
Varav		
Byggnader	11 194 024	11 523 297
Standardförbättringar	945 152	1 085 683
Markanläggningar	223 782	273 571
Taxeringsvärden		
Bostäder	399 000 000	399 000 000
Lokaler	1 183 000	1 183 000
Totalt taxeringsvärde	400 183 000	400 183 000
<i>varav byggnader</i>	<i>211 818 000</i>	<i>211 818 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>188 365 000</i>	<i>188 365 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier, verktyg & maskiner	3 388 113	3 388 113
Installationer	815 479	75 604
	4 203 592	3 463 717
Årets anskaffningar		
Installationer	0	738 875
	0	738 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 203 592	4 202 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 249 924	-3 075 053
Installationer	-20 821	-7 560
	-3 270 745	-3 082 613
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg & maskiner	-65 496	-174 871
Installationer	-44 554	-13 261
	-110 050	-188 132
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg & maskiner	-3 315 419	-3 249 924
Installationer	-65 375	-20 821
	-3 380 794	-3 270 745
Restvärde enligt plan vid årets slut	822 797	932 847
Varav		
Maskiner och inventarier	72 694	138 189
Inventarier och verktyg	750 104	794 658

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	467 500	467 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	467 500	467 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	122 729	110 867
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 200	124 834
Förutbetald kabel-tv-avgift	165 797	164 931
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 989	348 429
Förutbetald tomträttsavgäld	306 425	306 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	728 140	1 055 485

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	11 565 492	14 517 908
Transaktionskonto	4 923 631	1 730 464
Summa kassa och bank	16 489 123	16 248 372

Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 136 724	1 089 124
Skuld för moms	10 985	85 692
Skuld sociala avgifter och skatter	383	64 121
Avräkning hyror och avgifter	60	60
Summa övriga skulder	1 148 151	1 238 998

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna elkostnader	18 399	6 491
Upplupna vattenavgifter	54 739	60 604
Upplupna värmekostnader	62 594	66 517
Upplupna kostnader för renhållning	102 468	98 274
Upplupna revisionsarvoden	0	15 973
Upplupna styrelsearvoden	0	17 845
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 675	1 033 816
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 105 301	1 005 672
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 455 176	2 305 191

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kurt Svensson

Viveca Petersson

Folke Ahlström

Claes-Göran Olsson

Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-
Öhlings pricewaterhouseCoopers AB

Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

Jan Erik Andersson
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Göteborgshus 34

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 34 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

