

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 13  
Org nr: 757201-7262



---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse ..... | 1 |
| Resultaträkning .....        | 6 |
| Balansräkning .....          | 7 |
| Noter .....                  | 9 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 13  
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-12.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 780 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 420 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Krokslätt 39:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 192 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler för externa kunder. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredriksdalsgatan 6-12 samt Brynolfsgatan 1-3 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-12-07 med en årlig avgäld på 1 363 176 kr.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 12       | 123      | 48       | 9        | 192   |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-plats | Mc-plats | Förråd |
|---------|--------|---------|----------|--------|
| 5       | 19     | 37      | 12       | 33     |

Total bostadsarea 11 150 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 698 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 261 203 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 261 203 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

| <u>Verksamhet</u>     | <u>Yta m<sup>2</sup></u> |
|-----------------------|--------------------------|
| Ljunghems EI, kontor  | 113                      |
| Thai Massage Lanna    | 51                       |
| Städ o servicegruppen | 54                       |
| Frisör                | 43                       |

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg samt Fonus. 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 659 tkr och planerat underhåll för 651 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 310 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 117 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

| <u>Årets utförda underhåll</u><br><u>Beskrivning</u> | <u>Belopp</u> |
|--|---------------|
| Planteringar etapp 1                                 | 125 000       |
| Underhållsspolning                                   | 342 365       |
| Linjemarkering                                       | 9 964         |
| Byte Rad VVX   | 106 250       |
| Tvättmaskin  | 52 480        |
| Målning expedition                                   | 14 678        |

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> |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Johan Fredrik Ohlsson       | Ordförande         | 2020                                  |
| Karolina Stael Von Holstein | Sekreterare        | Avgått juni 2020                      |
| Karl Svensson               | Vice ordförande    | 2021                                  |
| Henrik Winge                | Ledamot            | 2021                                  |
| Bo Olsson                   | Ledamot            | 2020                                  |
| Hillevi Lindblad            | Ledamot            | 2020                                  |
| Lidia Zajde                 | Ledamot Riksbyggen |                                       |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>          | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Agneta Bratt               | Suppleant               | 2021                                  |
| Åke Johansson              | Suppleant               | 2021                                  |
| Rebecka Ogenblad           | Suppleant               | 2021                                  |
| Thomas Borg                | Suppleant               | 2021                                  |
| Samuel Götesson            | Suppleant               | 2021                                  |
| Anders Averö               | Suppleant               | 2021                                  |
| Johanna Blixt              | Suppleant<br>Riksbyggen |                                       |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>            | <b>Utsedd av</b> |
|----------------------------|---------------------------|------------------|
| Peter Janhäll              | Förtroendevald<br>revisor | Stämman          |
| Pwc Göteborg               | Auktoriserad revisor      | Stämman          |

| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Utsedd av</b> |
|----------------------------|------------------|
| Anna Creutzer              | Stämman          |

| <b>Valberedning</b> | <b>Utsedd av</b> |
|---------------------|------------------|
| Logi Sigurdarson    | Stämman          |
| Bo Niklasson        | Stämman          |

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

#### 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 266 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 279 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Årsavgiften höjs med 1 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 10 252    | 9 915     | 9 875     | 10 051    | 10 053    |
| Resultat efter finansiella poster                | 639       | 56        | 407       | -265      | 859       |
| Årets resultat                                   | 639       | 56        | 407       | -265      | 859       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 101       | 101       | 101       | 101       | 76        |
| Balansomslutning                                 | 51 106    | 50 761    | 51 275    | 53 308    | 53 995    |
| Soliditet %                                      | 16        | 15        | 15        | 14        | 14        |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 742       | 713       | 713       | 713       | 713       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 3 349     | 3 447     | 3 541     | 3 660     | 3 776     |

**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 | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 278 750         | 6 090 069        | 1 174 865           | 56 206         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | 56 206              | -56 206        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 200 000        | -1 200 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -650 738         | 650 738             |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 639 864        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>278 750</b>  | <b>6 639 331</b> | <b>681 809</b>      | <b>639 864</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 231 071        |
| Årets resultat                          | 639 864          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 200 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 650 738          |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 321 673</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**1 321 673**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr  |        | 2019-07-01        | 2018-07-01        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
|  |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                   |                   |
| Nettoomsättning  | Not 2  | 10 252 644        | 9 915 046         |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 356 953           | 263 490           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>10 609 597</b> | <b>10 178 536</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                   |                   |
| Driftkostnader   | Not 4  | -6 667 951        | -6 757 687        |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -680 882          | -639 537          |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -272 634          | -275 812          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 779 799        | -1 706 159        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-9 401 266</b> | <b>-9 379 196</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>1 208 331</b>  | <b>799 340</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                   |                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 0                 | 4 608             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 8 356             | 5 468             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -576 823          | -753 211          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-568 467</b>   | <b>-743 135</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>639 864</b>    | <b>56 206</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>639 864</b>    | <b>56 206</b>     |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 44 586 504        | 44 893 501        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>44 586 504</b> | <b>44 893 501</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 200               | 200               |
| Andra långfristiga fordringar                  |        | 24 000            | 24 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>24 200</b>     | <b>24 200</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>44 610 704</b> | <b>44 917 701</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 12 595            | 13 266            |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 66 925            | 49 592            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 567 808           | 669 962           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>647 328</b>    | <b>732 821</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 5 848 778         | 5 110 547         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 848 778</b>  | <b>5 110 547</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 496 107</b>  | <b>5 843 367</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>51 106 811</b> | <b>50 761 068</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-06-30       | 2019-06-30        |                   |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 278 750          | 278 750           |                   |
| Reservfond                                   | 92 096           | 92 096            |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 6 639 331        | 6 090 069         |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>7 010 177</b> | <b>6 460 915</b>  |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 681 810          | 1 174 865         |                   |
| Årets resultat                               | 639 864          | 56 206            |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>1 321 673</b> | <b>1 231 071</b>  |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>8 331 850</b> | <b>7 691 986</b>  |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16           | 38 400 700        | 40 032 024        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>38 400 700</b> | <b>40 032 024</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16           | 1 272 978         | 914 632           |
| Leverantörsskulder                           |                  | 1 871 397         | 875 831           |
| Övriga skulder                               | Not 17           | 18 911            | 22 726            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18           | 1 210 974         | 1 223 869         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>4 374 261</b>  | <b>3 037 058</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                  | <b>51 106 811</b> | <b>50 761 068</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 95       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 5-50     |
| Inventarier           | Linjär              | 5-10     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 8 274 360                | 7 956 012                |
| Hyror, lokaler                        | 281 800                  | 281 034                  |
| Hyror, garage                         | 172 984                  | 162 829                  |
| Hyror, p-platser                      | 95 716                   | 88 320                   |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler   | -46 452                  | -45 602                  |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage    | -17 767                  | -22 531                  |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 981                   | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 1 494 984                | 1 494 984                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>10 252 644</b>        | <b>9 915 046</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bredband                               | 80 640                   | 0                        |
| Balkongtillägg                         | 179 400                  | 179 400                  |
| Övriga ersättningar                    | 48 956                   | 37 714                   |
| Fakturerade kostnader                  | 2 700                    | 2 160                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 9                        | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 98                       | 44 218                   |
| Försäkringsersättningar                | 45 150                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>356 953</b>           | <b>263 490</b>           |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -650 738                 | -567 421                 |
| Reparationer                         | -658 550                 | -1 053 473               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -296 398                 | -286 414                 |
| Tomträttsavgäld                      | -1 363 176               | -1 090 729               |
| Arrendeavgifter                      | -8 636                   | -8 472                   |
| Försäkringspremier                   | -102 759                 | -97 005                  |
| Bredband                             | -79 615                  | 0                        |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 4 200                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -1 563                   |
| Serviceavtal                         | -11 950                  | -17 721                  |
| Sotning                              | -56 266                  | -139 941                 |
| Bevakningskostnader                  | -13 549                  | -13 148                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -38 186                  | -15 800                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -28 461                  | -55 683                  |
| Ersättningar till hyresgäster        | 0                        | -4 235                   |
| Förbrukningsinventarier              | -90 942                  | -56 975                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -523                     | 0                        |
| Vatten                               | -344 612                 | -324 110                 |
| Fastighetsel                         | -177 803                 | -170 820                 |
| Uppvärmning                          | -1 361 115               | -1 474 231               |
| Sophantering och återvinning         | -290 683                 | -366 420                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 093 988               | -1 017 728               |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-6 667 951</b>        | <b>-6 757 687</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -1 078                   | -4 150                   |
| Förvaltningsarvode administration          | -337 790                 | -322 248                 |
| Hyra av styrsystemvärme                    | -202 417                 | -186 402                 |
| IT-kostnader                               | -8 338                   | -14 259                  |
| Styrelsearvode                             | -12 930                  | -9 868                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -21 282                  | -29 593                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -4 688                   | -9 146                   |
| Kreditupplysningar                         | -6 750                   | -3 375                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -48 956                  | -37 714                  |
| Kontorsmateriel                            | -12 419                  | -9 864                   |
| Telefon och porto                          | -5 415                   | -9 555                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | 1 431                    |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -11 520                  | 0                        |
| Köpta tjänster                             | 0                        | -984                     |
| Konsultarvoden                             | -3 700                   | 0                        |
| Bankkostnader                              | -2 500                   | -2 810                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 100                   | -1 000                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-680 882</b>          | <b>-639 537</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -202 329                 | -101 880                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -9 110                   | -110 615                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -3 001                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -58 194                  | -63 317                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-272 634</b>          | <b>-275 812</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -70 004                  | -70 004                  |
| Avskrivning Byggnadsinventarier                                | -275 000                 | -275 000                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -90 257                  | -16 617                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -1 344 538               | -1 344 538               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 779 799</b>        | <b>-1 706 159</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 4 608                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>4 608</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2019-07-01</b> | <b>2018-07-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 7 982             | 4 086             |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 374               | 228               |
| Övriga ränteintäkter  | 0                 | 1 154             |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>8 356</b>      | <b>5 468</b>      |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2019-07-01</b> | <b>2018-07-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -576 823          | -752 929          |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                 | -282              |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-576 823</b>   | <b>-753 211</b>   |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|  | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 5 326 171          | 5 326 171          |
| Standardförbättringar                                  | 69 145 459         | 69 145 459         |
|  | <b>74 471 630</b>  | <b>74 471 630</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Markanläggning   | 1 472 802          | 0                  |
|  | <b>1 472 802</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>75 944 432</b>  | <b>74 471 630</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -3 605 849         | -3 535 845         |
| Standardförbättringar                                  | -25 972 278        | -24 336 123        |
|  | <b>-29 578 127</b> | <b>-27 871 968</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -70 004            | -70 004            |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -1 636 155         | -1 636 155         |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -73 640            | 0                  |
|  | <b>-1 779 799</b>  | <b>-1 706 159</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-31 357 926</b> | <b>-29 578 127</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>44 586 504</b>  | <b>44 893 501</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 1 650 318          | 1 720 322          |
| Standardförbättringar                                  | 41 537 026         | 43 173 181         |
| Markanläggningar                                       | 1 399 162          | 0                  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 259 000 000        | 259 000 000        |
| Lokaler  | 2 203 000          | 2 203 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>261 203 000</b> | <b>261 203 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>107 081 000</i> | <i>107 081 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>154 122 000</i> | <i>154 122 000</i> |

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

|  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | 366 726           | 366 726           |
| Installationer   | 816 094           | 816 094           |
|  | <b>1 182 820</b>  | <b>1 182 820</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 182 820</b>  | <b>1 182 820</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -366 726          | -366 726          |
| Installationer   | -816 094          | -816 094          |
|  | <b>-1 182 820</b> | <b>-1 182 820</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -366 726          | -366 726          |
| Installationer   | -816 094          | -816 094          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 182 820</b> | <b>-1 182 820</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | 0                 | 0                 |
| Installationer   | 0                 | 0                 |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 4 089         | 14 073        |
| Skattekonto                    | 62 836        | 35 519        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>66 925</b> | <b>49 592</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 52 013         | 50 746         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 94 509         | 81 872         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 80 447         | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 45             | 196 550        |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 340 794        | 340 794        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>567 808</b> | <b>669 962</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 5 000             | 5 000             |
| Bankmedel                   | 2 509 277         | 2 501 295         |
| Transaktionskonto           | 3 334 501         | 2 604 252         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 848 778</b>  | <b>5 110 547</b>  |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 39 673 678        | 40 946 656        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 272 978        | -914 632          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>38 400 700</b> | <b>40 032 024</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats <sup>*</sup> | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SEB          | 1,12%                  | 2020-06-28          | 608 346,00           | 0,00                    | 608 346,00          | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 1,03%                  | 2021-12-01          | 3 880 000,00         | 0,00                    | 160 000,00          | 3 720 000,00         |
| SEB          | 1,38%                  | 2021-12-28          | 7 546 068,00         | 0,00                    | 206 732,00          | 7 339 336,00         |
| SEB          | 1,12%                  | 2022-07-28          | 7 040 000,00         | 0,00                    | 160 000,00          | 6 880 000,00         |
| SEB          | 1,57%                  | 2023-03-28          | 6 722 242,00         | 0,00                    | 137 900,00          | 6 584 342,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,99%                  | 2024-06-30          | 9 000 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 9 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,05%                  | 2027-03-01          | 6 150 000,00         | 0,00                    | 0,00                | 6 150 000,00         |
| <b>Summa</b> |                        |                     | <b>40 946 656,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 272 978,00</b> | <b>39 673 678,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 17 Övriga skulder**

|                                    | <b>2020-06-30</b> | <b>2019-06-30</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 15 720            | 17 829            |
| Skuld för moms                     | 1 000             | 3 700             |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 251             | 1 257             |
| Avräkning hyror och avgifter       | -60               | -60               |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>18 911</b>     | <b>22 726</b>     |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 55 332           | 61 646           |
| Upplupna elkostnader                                      | 12 022           | 11 689           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 28 731           | 27 570           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 37 972           | 41 446           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 10 656           | 42 951           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 25 000           | 25 296           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 215 259          | 207 175          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 3 460            | 77 972           |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 822 543          | 728 124          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 210 974</b> | <b>1 223 869</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 62 577 000 | 62 577 000 |

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-10-19

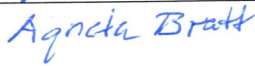
Ort och datum


  
Johan Fredrik Ohlsson

  
Henrik Winge

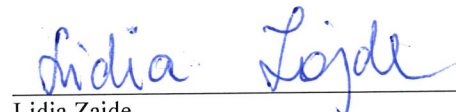
  
Karolina Stael Von Holstein


Ers

  
Agneta Bratt

  
Hillevi Lindblad

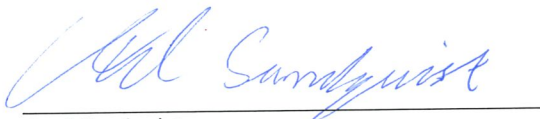
  
Karl Svensson

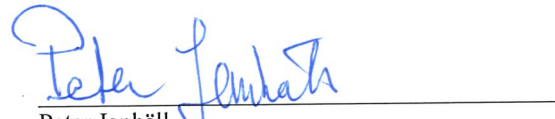
  
Lidia Zajde

  
Bo Olsson

Ers Åke Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-11-08  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor

  
Peter Janhäll  
Förtroendevald revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13, org.nr 757201-7262

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 13 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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


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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Göteborg den 8/11 2020

  
Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor

  
Peter Janhäll  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Göteborgshus 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Göteborgshus 13 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](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