

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen BRF Göteborgshus nr 53
Org nr: 716408-6758





Dagordning vid årsstämma

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



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 53 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 250 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 650 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 13:17 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 153 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1983–1985. Under 2001–2002 kompletteras med 4 lägenheter, totalt 157 lägenheter. Fastighetens adress är Linnégatan 47–55 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
26	40	71	20	157

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
12	70

Total tomtarea	5 059 m ²
Lokaler hyresrätt	1 633 m ²
Lokaler bostadsrätt	12 056 m ²
Årets taxeringsvärde	453 600 tkr
Föregående års taxeringsvärde	439 000 tkr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m2	Löptid
Kjell & Co elektronik AB	172	2026-12-31
Resub AB (Subway)	73	2025-10-31
Dejrachasi AB (Oh My Coffee)	119	2025-02-28
Johan Högtidskläder AB (dam)	90	2025-12-31
Lilla Tokyo I Göteborg AB	60	2024-09-30
Glow Salong AB	82	2025-11-31
Johans Högtidskläder AB (herr)	115	2025-06-30
Audionoma AB (Linné Hörsel)	59	2024-04-30
Anders Johansson (Meddo Drop In Solarium)	84	2026-01-01
PT Brights Nails 2 AB	111	2023-10-31
Sandgren Electronics AB (Phone Hero)	60	2023-11-30
Gött & Borg AB	184	2022-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,52 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 390 tkr och planerat underhåll för 863 tkr.

Underhållsplan: Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov år 2021-2045 på 2 887 tkr (inkl. moms) per år för de aktuella åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 199 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående större underhåll.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Exempel på underhållsarbeten som utförts under verksamhetsåret:

- Byte av värmepump i ventilationssystemen
- Renovering av fastighetsexpeditionen
- Målning av cykelrum och barnvagnsförråd
- Byte/komplettering av utrustning på gården

Dessutom har solcellspaneler installerats på taket, vilket nu ger ett bidrag till att sänka fastighetens elkostnader.

KOMMANDE ARBETEN

Periodiska arbeten utförs enligt gällande underhållsplan.

Bland de större åtgärderna under de närmsta åren kan nämnas:

- 2022 Justering av markstensbeläggning mot Linnégatan
- 2022 Byte porttelefonsystem
- 2022-23 Byte/renovering av spillvattenledningar i gatuplan och källare
- 2025 Byte av tätskikt på gårdsbjälklag och omläggning av gårdsyta/trädgård.

Utförlig beskrivning av räkenskapsårets planerade/utförda underhåll finns i Underhållsplanen för 2021–2045.

Styrelsen har ordet

Bästa medlemmar

Första halvan av verksamhetsåret 2021/2022 präglades fortsatt av restriktioner för Covid-19. De flesta av våra hyresgäster och flera medlemmar har påverkats av detta och kämpat med att få vardagen att gå ihop och hålla modet uppe. Tack och lov lyftes restriktionerna en bit in i februari och vi kunde med försiktig lättnad se fram emot en fin vår.

I februari blev det även en annan ljuspunkt, vår solcellsanläggning sattes igång och vi har producerat bra med egen energi under den solstarka våren och sommaren! Effekten är ca 100 kW vilket motsvarar 25% av fastighetsförbrukningen. En välkommen investering med tanke på att det i samma period blev tuffare på elmarknaden och stigande elpriser. Styrelsen följer detta med stort intresse och bevakar våra löpande kostnader. Med anledning av detta togs beslut vid budgetmötet i maj om en avgiftshöjning på 3% som träder i kraft den 1 oktober 2022.

Ett nytt informationspaket till nya medlemmar togs fram av arbetsgruppen för Kommunikation. Det innehåller våra trivselregler, rutiner vid renovering, våra stadgar samt annan viktig information för den som flyttar in i vår förening. Detta får man digitalt samt att det går igenom vid det möte som vår lägenhetsöverlåtare har vid varje inflyttning. Det är viktigt att man känner sig välkommen och tar del av de gemensamma överenskommelser som gör att vi trivs tillsammans i vår gemensamma fastighet.

Kjell och Co öppnade sin butik i november. Ett välkommet tillskott som fick stor uppmärksamhet från start med kö långt ner på Linnégatan den första veckan och har bidragit till att fler söker sig till vårt kvarter vilket även gynnar övriga hyresgäster. Styrelsen har en arbetsgrupp som aktivt arbetar med att skapa möjligheter för våra hyresgäster, bevaka att man sköter sina åtaganden och hela tiden leta efter potentiella hyresgäster så att vi alltid är på tårna och inte står med tomma lokaler.

Hösten 2021 skickades en enkät ut till alla medlemmar med frågor om trivsel, kommunikation, gemensamma lokaler/funktioner, kommande projekt mm. Syftet var att få en bättre bild av vad våra medlemmar tycker och vad man prioriterar så att styrelsen arbetar med frågor som ni tycker är viktiga. Vi fick ett bra gensvar där 42% svarade och gav sina synpunkter. Stort tack till alla som bidrog till detta!

Det har varit ett par kämpiga år under pandemin och det har varit särskilt krävande för styrelsen under 2022 då vi fick en vakans i styrelsen vid årsmötet i december 2021. Då vi är en stor förening med 157 lägenheter och fn 240 medlemmar, 12 hyreslokaler samt en stor fin gård att förvalta så kräver det ett engagemang från alla som har möjlighet. Vi välkomnar därför att ni som vill vara med i det spännande arbetet i styrelsen och/eller arbetsgrupper kontaktar valberedningen och meddelar ert intresse!

Hälsningar

Styrelsen Brf Göteborgshus 53.

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Ann-Christin Jarl	Ordförande	2022
Rebecka Graf	Sekreterare	2023
Anders Hemlin	Vice ordförande	2022
Line Säll	Ledamot	2023
Christoffer Lack	Ledamot	Avgått
Magnus Lohbrant	Ledamot Riksbyggen	Tom. 2022-08-31
Katarina Rapp	Ledamot Riksbyggen	Avgått

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Björn Staf	Suppleant	2022
Bo Hammarin	Suppleant	2022
Josefina Canderfalk	Suppleant Riksbyggen	Avgått
Jenny Berg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Per-Ola Maneschiöld	Förtroendevald revisor

Valberedning

Christer Rydgren
Jan Levin
Marianne Bisjö
Pär Karlsson (sammankallande)
Torbjörn Bäckman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

LN Blomster & Design AB som hyrt lokal hos bostadsrättsföreningen har försatts i konkurs vilket lett till 254 tkr i konstaterade hyresförluster. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 239 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 240 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgift med 3% from. 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 595 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	10 832	10 483	10 471	10 778	10 743
Resultat efter finansiella poster	2 333	1 091	-10 006	738	-1 232
Resultat exklusive avskrivningar	3 650	2 379	-8 717	2 062	105
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	452	-516	-11 613	-834	-2 636
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	234	212	212	212	200
Balansomslutning	98 626	97 003	98 883	101 305	100 681
Soliditet %	17	15	14	23	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	595	595	582	583	583
Bränsletillägg, kr/m ²	62	62	62	62	62
Driftkostnader, kr/m ²	457	563	1 313	550	664
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	394	391	474	306	391
Ränta, kr/m ²	35	43	54	61	95
Underhållsfond, kr/m ²	228	65	0	338	450
Lån, kr/m ²	5 797	5 854	5 902	5 433	5 485

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 781 407	787 736	-4 925	1 091 102
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 091 102	-1 091 102
Reservering underhållsfond		3 198 565	-3 198 565	
Ianspråktagande av underhållsfond		-863 262	863 262	
Årets resultat				2 332 571
Vid årets slut	12 781 407	3 123 039	-1 249 126	2 332 571

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 086 177
Årets resultat	2 332 571
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 198 565
Årets ianspråktagande av underhållsfond	863 262
Summa	1 083 444

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 083 444**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 831 538	10 482 566
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 400	446 427
Summa rörelseintäkter		10 909 938	10 928 993
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 261 773	-7 700 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-654 366	-473 276
Personalkostnader	Not 6	-196 337	-130 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 317 633	-1 288 563
Summa rörelsekostnader		-8 430 109	-9 592 496
Rörelseresultat		2 479 829	1 336 498
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	329 952	329 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 162	12 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-484 373	-588 016
Summa finansiella poster		-147 259	-245 396
Resultat efter finansiella poster		2 332 571	1 091 102
Årets resultat		2 332 571	1 091 102

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	86 819 522	88 108 085
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 279 015	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 098 538	88 108 085
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 437 000	3 437 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 437 000	3 437 000
Summa anläggningstillgångar		91 535 538	91 545 085
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		87 365	87 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	323 624	302 829
Summa kortfristiga fordringar		410 989	390 194
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 679 957	5 168 917
Summa kassa och bank		6 679 957	5 168 917
Summa omsättningstillgångar		7 090 946	5 559 111
Summa tillgångar		98 626 484	97 104 197

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 781 407	12 781 407	
Fond för yttre underhåll	3 123 039	787 736	
Summa bundet eget kapital	15 904 446	13 569 143	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 249 126	-4 925	
Årets resultat	2 332 571	1 091 102	
Summa fritt eget kapital	1 083 444	1 086 177	
Summa eget kapital	16 987 891	14 655 320	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 405 419	54 929 467
Summa långfristiga skulder		42 405 419	54 929 467
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 954 975	25 199 623
Leverantörsskulder		290 156	673 449
Skatteskulder		45 525	20 105
Övriga skulder	Not 16	469 144	503 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 473 374	1 122 348
Summa kortfristiga skulder		39 233 175	27 519 410
Summa eget kapital och skulder		98 626 484	97 104 197

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. Räkna 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	71
Standardförbättringar	Linjär	5-30
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 174 884	7 174 884
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, lokaler	2 604 048	2 614 338
Hyror, garage	475 970	405 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-91 338	-18 450
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 700	1 550
Rabatter	-174 294	-549 936
Bränsleavgifter, bostäder	742 300	742 020
Sophämningsavgifter	10 080	10 080
Debiterad fastighetsskatt-	93 788	100 680
Summa nettoomsättning	10 831 538	10 482 566

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga avgifter	1 920	1 920
Övriga ersättningar	76 484	53 469
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	8
Övriga erhållna bidrag	0	101 089
Övriga rörelseintäkter	0	-4 524
Försäkringsersättningar	0	294 465
Summa övriga rörelseintäkter	78 400	446 427

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-863 262	-2 347 611
Reparationer	-389 938	-835 539
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-454 483	-429 063
Försäkringspremier	-186 910	-159 135
Kabel- och digital-TV	-181 755	-265 640
Återbäring från Riksbyggen	3 000	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 511	-25 157
Serviceavtal	-22 548	-30 179
Obligatoriska besiktningar	-11 001	-119 775
Bevakningskostnader	-5 025	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-113 585	-104 220
Snö- och halkbekämpning	-56 447	-28 223
Drift och förbrukning, övrigt	-10 529	0
Förbrukningsinventarier	-27 202	-63 373
Vatten	-393 752	-335 632
Fastighetsel	-581 816	-379 428
Uppvärmning	-752 905	-804 650
Sophantering och återvinning	-470 703	-297 165
Förvaltningsarvode drift	-1 704 402	-1 478 436
Summa driftskostnader	-6 261 773	-7 700 424

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-7 965	-9 580
Förvaltningsarvode administration	-221 119	-208 075
Lokalkostnader	-20 663	-50 977
IT-kostnader	-11 903	-11 843
Styrelsearvode	-15 741	-16 934
Arvode, yrkesrevisorer	-28 996	-33 650
Övriga förvaltningskostnader	0	-13 194
Kreditupplysningar	-2 775	-6 820
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 661	-41 253
Kontorsmateriel	-6 413	-8 977
Telefon och porto	-11 467	-13 037
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-203 539	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 120	-15 606
Köpta tjänster	0	-2 663
Konsultarvoden	-3 019	-3 359
Bankkostnader	-2 180	-2 310
Advokat och rättegångskostnader	0	-34 297
Övriga externa kostnader	-80 805	-700
Summa övriga externa kostnader	-654 366	-473 276

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-122 830	-48 342
Övriga ersättningar	0	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 720	-8 490
Övriga kostnadsersättningar	-13 085	-40 000
Sociala kostnader	-41 702	-30 401
Summa personalkostnader	-196 337	-130 233

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 243 607	-1 243 607
Avskrivningar tillkommande utgifter	-44 956	-44 956
Avskrivning Installationer	-29 070	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 317 633	-1 288 563

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	329 952	329 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	329 952	329 952

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån*	-484 373	-587 874
Övriga räntekostnader	0	-142
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-484 373	-588 016

*Räntekostnaden för räkenskapsåret har påverkats positivt med 51 065 kr pga. felbokad amortering år 2016 på NORDEA lån LN20139

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	109 533 318	109 533 318
Mark	8 027 000	8 027 000
Markinventarier	42 488	42 488
Tillkommande utgifter	3 212 565	3 212 565
	120 815 371	120 815 371
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 815 371	120 815 371
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 952 925	-28 709 318
Tillkommande utgifter	-2 711 872	-2 666 916
Markinventarier	-42 488	-42 488
	-32 707 286	-31 418 723
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 243 607	-1 243 607
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 956	-44 956
	-1 288 563	-1 288 563
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 995 849	-32 707 286
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 819 522	88 108 085
Varav		
Byggnader	78 336 786	79 580 393
Mark	8 027 000	8 027 000
Tillkommande utgifter	455 736	500 693
Taxeringsvärden		
Bostäder	432 000 000	419 000 000
Lokaler	21 600 000	20 000 000
Totalt taxeringsvärde	453 600 000	439 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>194 600 000</i>	<i>176 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>259 000 000</i>	<i>262 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	428 934	428 934
Installationer	383 928	383 928
	812 862	812 862
Årets anskaffningar		
Installationer	1 308 085	0
	1 308 085	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 120 948	812 862
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-428 934	-428 934
Installationer	-383 928	-383 928
	-812 862	-812 862
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 070	0
	-29 070	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-428 934	-428 934
Installationer	-412 998	-383 928
	-841 933	-812 862
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-841 933	-812 862
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 279 015	0
Varav		
Installationer	1 279 015	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
6 874 st. andelar i "Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg" á 500 kr	3 437 000	3 437 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	3 437 000	3 437 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 529	2 278
Förutbetalda försäkringspremier	111 313	107 400
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 743	53 491
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 053	93 012
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 035	45 542
Förutbetalda hyreskostnader	6 951	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 624	302 829

Not 14 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel, SBAB samt Swedbank	1 954 138	1 902 975
Transaktionskonto	4 725 819	3 265 942
Summa kassa och bank	6 679 957	5 168 917

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	79 360 394	80 129 090
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 687 756	-807 256
Lån som förfaller nästa räkenskapsår	-36 267 219	-24 392 367
Långfristig skuld vid årets slut	42 405 419	54 929 467

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2021-09-15	8 476 190,00	-8 425 125,00	51 065,00	0,00
NORDEA	0,67%	2021-10-15	15 865 112,00	-15 785 388,00	79 724,00	0,00
NORDEA	0,34%	2022-09-15	0,00	8 425 125,00	63 570,00	8 361 555,00
NORDEA	0,28%	2022-10-17	0,00	15 785 388,00	79 724,00	15 705 664,00
HANDELSBANKEN	1,50%	2022-10-30	12 200 000,00	0,00	0,00	12 200 000,00
SEB	0,56%	2023-09-28	27 087 419,00	0,00	275 700,00	26 811 719,00
NORDEA	0,67%	2024-05-22	16 449 304,00	0,00	167 848,00	16 281 456,00
Summa			80 078 025,00	0,00	717 631,00	79 360 394,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas tre av lånen hos NORDEA om 36 267 219 kr och amorteringar nästa år på 687 756 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga de tre lånen under nästa räkenskapsår.

Not 16 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	117 624	117 624
Mottagna depositioner	217 601	312 200
Skuld för moms	133 920	71 043
Övrig skuld	0	3 019
Summa övriga skulder	469 144	503 885

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	54 731	56 956
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	174 745	6 119
Upplupna elkostnader	34 423	29 342
Upplupna vattenavgifter	33 876	28 573
Upplupna värmekostnader	0	49 667
Upplupna kostnader för renhållning	20 062	11 691
Upplupna revisionsarvoden	27 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 655	101 245
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	931 882	813 756
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 473 374	1 122 348

18 Not Ställda säkerheter

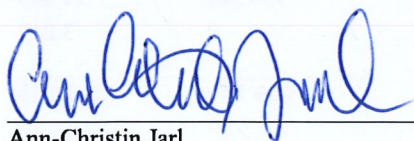
	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	106 378 000	106 378 000

19 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

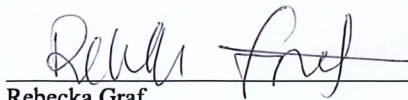
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

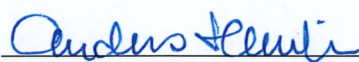
GÖTEBORG 2022-11-14
Ort och datum



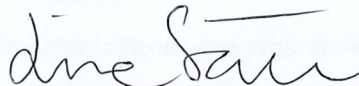
Ann-Christin Jarl



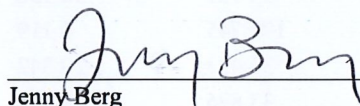
Rebecka Graf



Anders Hemlin



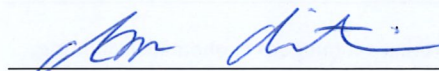
Line Säll



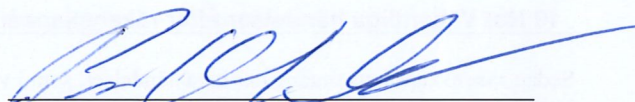
Jenny Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-16

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Per-Ola Maneschiöld
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Göteborgshus nr 53, org. nr 716408-6758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Göteborgshus nr 53 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 revisionsd 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 RB Brf Göteborgshus nr 53 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2022-11-16

KPMG AB

Per-Ola Maneschiöld
Förtroendevald revisor

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

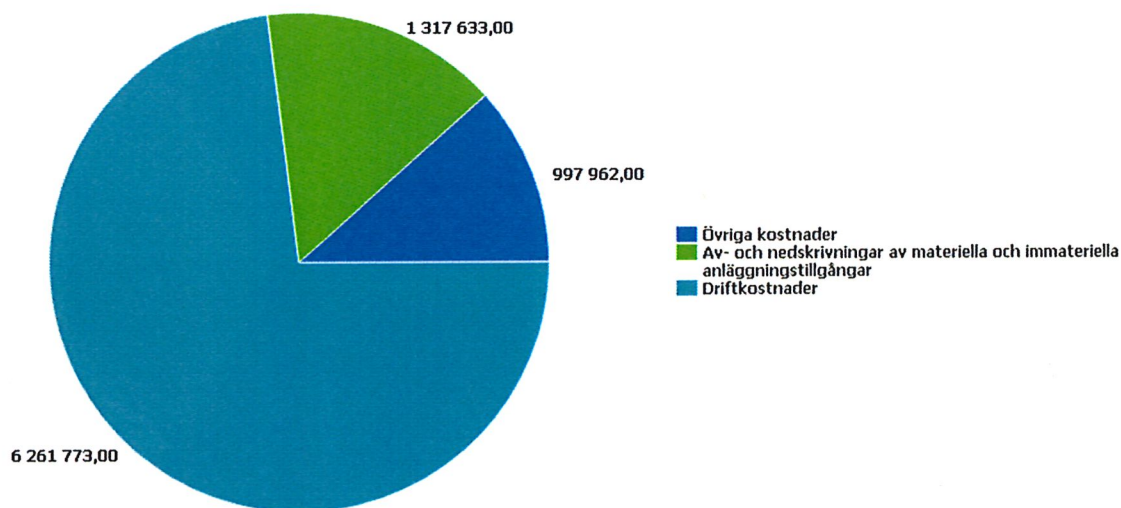
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

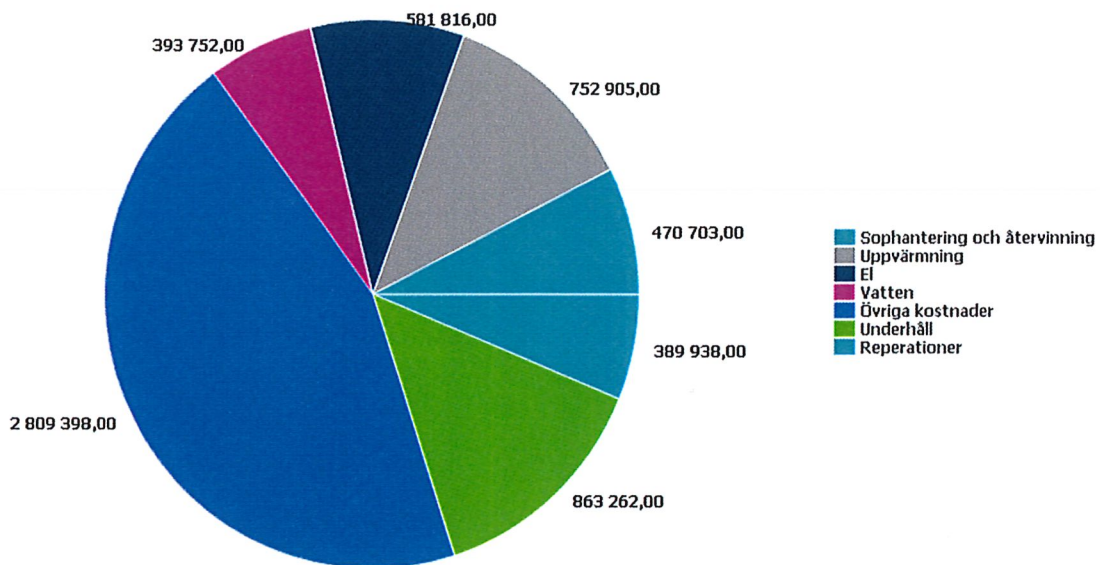
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 261 773	7 700 424
Övriga externa kostnader	654 366	473 276
Personalkostnader	196 337	130 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 317 633	1 288 563
Finansiella poster	147 259	245 396
Summa kostnader	8 577 368	9 837 891







Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860