

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 20
Org nr: 757201–7361



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	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 20
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-02-22. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkors ändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 882 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Sävenäs 107:1, 108:1, 109:1, 110:3 och 111:1 samt stadsägorna Sävenäs 747:101, 747:104 och 747:105 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 340 lägenheter uppförda och 36 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Stabbegatan 10-46 och 39-99 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2035/2036 med en årlig avgäld på 922 tkr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
36	103	121	51	13	16	340

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
72	93	189

Total tomtarea 35 363 m²

Total bostadsarea 20 904 m²

Total lokalarea 1 380 m²

Årets taxeringsvärde	376 568 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	376 568 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 178 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 934 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett i enlighet planen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Mekanisk ventiltion	2016/2017	
Ombyggnad av lokaler	2016/2017	
Underhåll av värmesystemet	2017/2018	
Underhåll av källare	2016/2017	
Underhåll av stuprör	2016/2017	
Trapphusprojekt avseende nya entrédörrar och nytt låssystem har gjorts.	2018/2019	
Kvarvarande radonmätningar har gjorts i anslutning till det ventilationsprojekt som avslutades 2017-06-30.	2017/2018	
Åtgärder har vidtagits för underhåll av grönområdet	2017/2018	
Ommålning och vederbörlig breddning av parkeringsplatser har genomförts	2017/2018	
Nya förrådslokaler för uthyrning till medlemmar har byggts på lämpliga platser i källarna	2017/2018	
Ommålning av trapphus.	2018/2019	
Underhåll vattenledningar	2018/2019	
Översyn fasader samt entrépartier.	2018/2019	
Åtgärder för sanering av asbest i källargångarnas rörsystem har genomförts.	2018/2019	
Lagstadgad energideklaration har genomförts.		

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av balkonger	2021/2022	
Underhåll värme och varmvatten	Pågående	
Stambyte i ett provtrapphus	2021/2022	
Brandskyddsarbete i källare och trapphus	2022/2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Arvidsson	Ordförande	2022
Ewa Segerbo	Vice ordförande	2021
Lars-Eric Brandt	Sekreterare	2021
Andreas Liljengård	Ledamot	2022
Jan A Samuelsson	Ledamot	2021*
Annika Augot	Ledamot	2022**
Alexandra Jacobson	Ledamot Riksbyggen	

*Jan A Samuelsson har avlidit under året

**Annika Augot har avgått under året

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Marie Deresiewicz	Suppleant	2021
Hans Thimell	Suppleant	2022
Malin Coyle	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Malin Johansson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Nordlander	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Margret Wallander	2021
Linus Skönvall	2021
Magnus Strandh	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 474 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 70 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 62 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 481 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 652 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 43 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	17 264	16 891	16 450	15 859	14 686
Resultat efter finansiella poster	3 345	2 915	-1 515	2 915	-1 336
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	132	131	114	114	81
Balansomslutning	73 293	71 390	68 796	69 989	72 279
Soliditet %	13	9	5	7	3
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	652	633	614	596	542
Ränta, kr/m ²	37	38	40	40	26

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Reservfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	638 630	224 568	50 159	3 579 586	-873 288	2 915 067
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 915 067	-2 915 067
Reservering underhållsfond				2 934 000	-2 934 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						3 345 235
Vid årets slut	638 630	224 568	50 159	6 513 586	-892 221	3 345 235

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 041 779
Årets resultat	3 345 235
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 934 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	2 453 015

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 453 015**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 264 346	16 890 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 206 048	1 531 277
Summa rörelseintäkter		18 470 394	18 422 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 190 272	-11 370 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 035 586	-1 168 659
Personalkostnader	Not 6	-204 526	-236 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 882 094	-1 882 094
Summa rörelsekostnader		-14 312 477	-14 658 617
Rörelseresultat		4 157 917	3 763 409
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 984	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 332	1 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-822 998	-850 031
Summa finansiella poster		-812 681	-848 342
Resultat efter finansiella poster		3 345 235	2 915 067
Årets resultat		3 345 235	2 915 067

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	59 398 901	61 172 461
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 333 050	1 441 583
Summa materiella anläggningstillgångar		60 731 951	62 614 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	42 200	42 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 200	42 200
Summa anläggningstillgångar		60 774 151	62 656 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	7 806
Övriga fordringar	Not 11	1 683 863	1 442 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	838 512	990 403
Summa kortfristiga fordringar		2 522 375	2 440 852
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 997 863	6 292 693
Summa kassa och bank		9 997 863	6 292 693
Summa omsättningstillgångar		12 520 239	8 733 544
Summa tillgångar		73 294 390	71 389 789

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		863 198	863 198
Reservfond		50 159	50 159
Fond för yttre underhåll		6 513 586	3 579 586
Summa bundet eget kapital		7 426 942	4 492 942
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-892 221	-873 288
Årets resultat		3 345 235	2 915 067
Summa fritt eget kapital		2 453 015	2 041 779
Summa eget kapital		9 879 957	6 534 722
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 582 877	49 871 631
Summa långfristiga skulder		32 582 877	49 871 631
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 363 000	11 974 246
Leverantörsskulder		1 009 134	735 006
Övriga skulder	Not 15	282 412	292 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 177 009	1 982 009
Summa kortfristiga skulder		30 831 555	14 983 436
Summa eget kapital och skulder		73 294 390	71 389 789

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	100
Tillkommande utgifter	Linjär	20-40
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5-15
Installationer	Linjär	10

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	13 633 412	13 231 698
Hyror, lokaler	244 044	255 263
Hyror, garage och p-platser	993 219	1 016 339
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-100 371	-91 582
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-24 237	-38 338
Rabatter	0	-509
Bränsleavgifter, bostäder	2 510 599	2 510 198
Elavgifter	7 680	7 680
Summa nettoomsättning	17 264 346	16 890 749

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	931 565	1 035 477
Uthyrning gemensamhetslokalen och gästlägenhet	34 900	34 500
Pant och överlåtelseavgifter	87 901	112 569
Fakturerade kostnader, inkasso	2 160	4 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	1
Övriga rörelseintäkter, controlla	42 668	35 124
Försäkringsersättningar	106 847	309 286
Summa övriga rörelseintäkter	1 206 048	1 531 277

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	0	-957 788
Reparationer	-1 178 299	-909 186
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-521 740	-511 540
Tomträttsavgäld	-922 316	-922 316
Arrendeavgifter	-182 988	-161 370
Försäkringspremier	-348 802	-319 778
Kabel- och digital-TV	-1 227 923	-1 446 132
Pcb/Radonsanering	-426 781	-23 141
Återbäring från Riksbyggen	10 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-77 709	-174 408
Obligatoriska besiktningar	-3 181	-56 838
Bevakningskostnader	-22 216	-29 069
Övriga utgifter, köpta tjänster	-288 578	-251 252
Snö- och halkbekämpning	-89 076	-23 500
Förbrukningsinventarier	-237 414	-192 849
Fordons- och maskinkostnader	-5 751	-17 230
Vatten	-715 176	-666 302
Fastighetsel	-496 412	-484 990
Uppvärmning	-2 679 306	-2 401 229
Sophantering och återvinning	-332 358	-369 158
Förvaltningsarvode för städ, fastighetsservice och trädgårdsskötsel	-1 444 546	-1 452 920
Summa driftskostnader	-11 190 272	-11 370 997

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode för teknisk förvaltning, ekonomi, administration	-743 714	-724 993
IT-kostnader	-35 925	-29 789
Styrelsearvode	-21 393	-18 900
Arvode, yrkesrevisorer	-30 586	-27 470
Övriga förvaltningskostnader	-37 340	-180 426
Kreditupplysningar	-4 446	-9 147
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-89 857	-83 031
Kontorsmateriel	-35 735	-14 303
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9 705
Serviceavgifter	-34 680	-20 400
Bankkostnader	-1 910	-2 735
Advokat och rättegångskostnader	0	-47 061
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-1 035 586	-1 168 659

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-150 601	-159 525
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 138	-15 032
Övriga kostnadsersättningar	-19 632	-16 620
Övriga personalkostnader	0	-4 000
Sociala kostnader	-31 154	-41 691
Summa personalkostnader	-204 526	-236 867

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-106 240	-106 240
Avskrivning Markanläggningar	-34 001	-34 001
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 633 319	-1 633 319
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 160	-8 160
Avskrivning Installationer	-100 373	-100 373
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 882 094	-1 882 094

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 369 842	13 369 842
Tillkommande utgifter	75 662 479	75 662 479
Markanläggning	340 007	340 007
	89 372 328	89 372 328
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	89 372 328	89 372 329
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 650 337	-9 544 097
Tillkommande utgifter	-18 331 600	-16 698 281
Markanläggningar	-217 928	-183 927
	-28 199 865	-26 426 305
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-106 240	-106 240
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 633 319	-1 633 319
Årets avskrivning markanläggningar	-34 001	-34 001
	-1 773 560	-1 773 560
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 973 425	-28 199 865
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 398 901	61 172 464
Varav		
Byggnader	3 613 264	3 719 504
Tillkommande utgifter	55 697 559	57 330 878
Markanläggningar	88 078	122 079
Taxeringsvärden		
Bostäder	374 000 000	374 000 000
Lokaler	2 568 000	2 568 000
Totalt taxeringsvärde	376 568 000	376 568 000
<i>varav byggnader</i>	<i>188 259 000</i>	<i>188 259 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>188 309 000</i>	<i>188 309 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 962 805	1 962 805
Installationer	1 787 338	1 787 338
	3 750 143	3 750 143
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 750 143	3 750 143
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 826 002	-1 817 842
Installationer	-482 557	-382 184
	-2 308 559	-2 200 026
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 160	-8 160
Installationer	-100 373	-100 373
	-108 533	-108 533
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 834 162	-1 826 002
Installationer	-582 930	-482 557
	-2 417 092	-2 308 559
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 333 050	1 441 583
Varav		
Inventarier och verktyg	128 643	136 803
Installationer	1 204 408	1 304 781

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
84 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	42 000	42 000
Andelar i Fonus	200	200
	42 200	42 200

Not 11 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	241 220	251 420
Skattekonto	1 442 643	1 191 223
Summa övriga fordringar	1 683 863	1 442 643

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 358
Förutbetalda försäkringspremier	187 675	161 127
Förutbetalda driftkostnader	11 272	10 944
Förutbetalt förvaltningsarvode	273 342	266 391
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	200 839
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	6 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 644	112 914
Förutbetald tomträttsavgäld	230 579	230 579
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	838 512	990 403

Not 13 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Sparkonto hos SBAB	4 016 510	4 009 106
Transaktionskonto	5 981 353	2 283 587
Summa kassa och bank	9 997 863	6 292 693

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	59 945 877	61 845 877
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-44 250
Lån som förfaller inom det närmsta året men som ej avses att avslutas	-27 243 000	-11 929 996
Långfristig skuld vid årets slut	32 582 877	49 871 631

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-09-27	1 870 000,00	0,00	1 870 000,00	0,00
NORDEA	1,05%	2021-08-18	8 443 000,00	0,00	0,00	8 443 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2021-10-09	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-10-24	800 000,00	0,00	0,00	800 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2022-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2022-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2023-03-30	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
SEB	0,46%	2023-10-28	10 402 881,00	0,00	0,00	10 402 881,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2024-12-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-30	3 000 000,00	0,00	30 000,00	2 970 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-12-30	3 129 996,00	0,00	0,00	3 129 996,00
Summa			61 845 877,00	0,00	1 900 000,00	59 945 877,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 600 000 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	204 104	204 104
Skuld sociala avgifter och skatter	73 695	87 871
Oidentifierad inbetalning reglerad i juli 2021	4 613	200
Summa övriga skulder	282 412	292 175

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	79 004	87 038
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	115 539	44 235
Upplupna elkostnader	31 505	32 855
Upplupna vattenavgifter	117 079	118 856
Upplupna värmekostnader	89 442	67 450
Upplupna kostnader för renhållning	87 904	81 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 288	18 688
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 527 248	1 531 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 177 009	1 982 009

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	63 575 727	63 575 727

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2021-09-20
Ort och datum



Lars-Eric Brandt



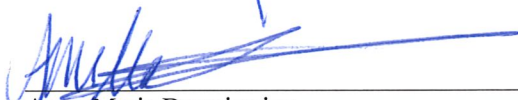
Ewa Segerbo



Claes Arvidsson



Andreas Liljengård



Anne-Marie Deresiewicz



Hans Thimell
(Skriver på i stället för Jan Samuelsson)



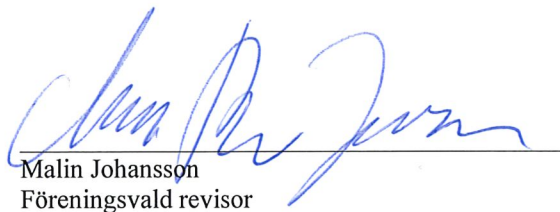
Alexandra Jacobson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-17

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Malin Johansson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus 20, org. nr 757201-7361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus 20 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 oktober 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 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 Brf Göteborgshus 20 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-10-15

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Malin Johansson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

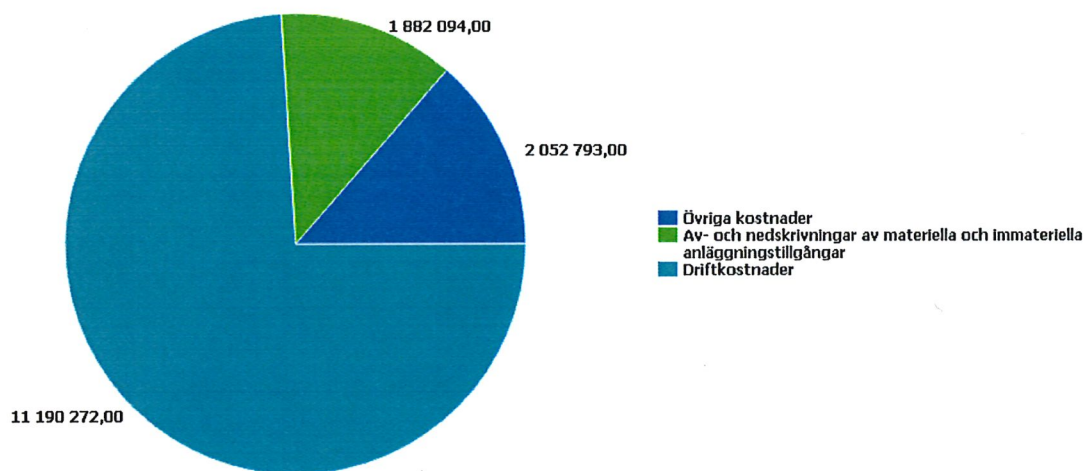
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

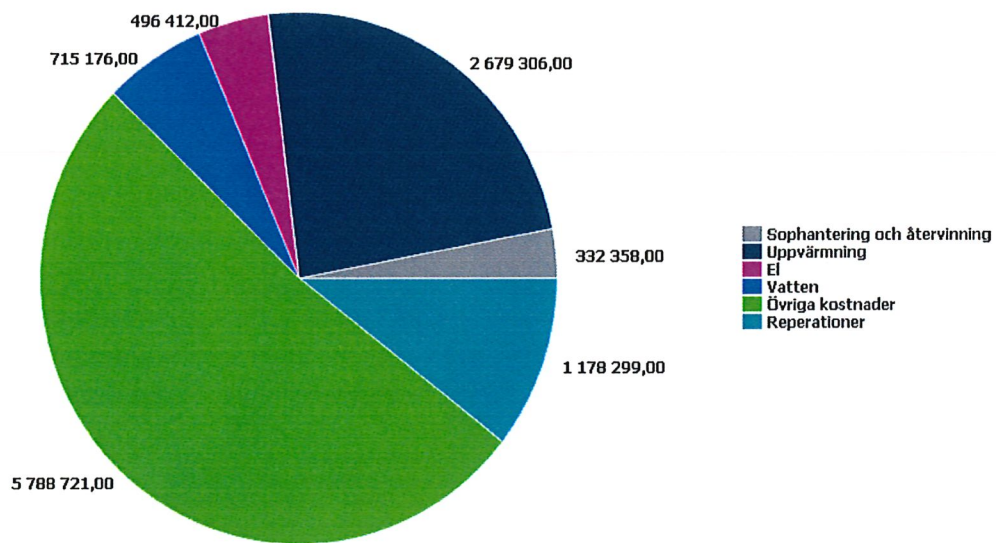
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 190 272	11 370 997
Övriga externa kostnader	1 035 586	1 168 659
Personalkostnader	204 526	236 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 882 094	1 882 094
Finansiella poster	812 681	848 342
Summa kostnader	15 125 159	15 506 959





RB BRF Göteborgshus 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 20 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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







Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860