

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus 42
Org nr: 749400-1022



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.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 42
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 335 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningens säte är Göteborg. Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 86:1 med adress Prilyckegatan 317-451. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019. På denna tomt har år 1980 uppförts bostadshus med sammanlagt 92 lägenheter med en lägenhetsyta om 8 274 kvm. Dessutom har föreningen 58 parkeringsplatser och 9 besöksplatser samt 67 carportar.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019-11-30 med en årlig avgäld på 246 000 kr. Nytt avtal gäller 2019-12-01 och 10 år framåt. Den nya tomträttsavgälden är beslutat till 372 000 kr. styrelsen kommer eventuellt att överklaga beslutet.

Radhus

3 r.o.k	4 r.o.k
---------	---------

16	24
----	----

Flerbostadshus

4 r.o.k	4 r.o.k
---------	---------

12	40
----	----

Total tomtarea	32 003 m ²
----------------	-----------------------

Bostäder bostadsrätt	8 274 m ²
----------------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	115 000 000 kr kr
----------------------	-------------------

Föregående års taxeringsvärde	89 800 000 kr 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.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Eklöf	Ordförande	2020
Maria Linda Karlsson	Sekreterare	2019
Peter Hansson	Vice ordförande	2019
Lis Börjesson	Ledamot	2020
Alex Hannoun	Ledamot	2019
Jan Lidén	Ledamot	2019
Christian Stefansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Lindström	Suppleant	2019
Gun Kanmert	Suppleant	2020
Abdolghafour Vazae	Suppleant	2020
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Adam Kovasznay	Förtroendevald revisor	Stämman
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
David Hersvik	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Sven-Ove Carlsson	Stämman
Olof Lundström	Stämman
Agneta Liden	Stämman

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



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 313 och planerat underhåll för 570. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Verksamhet:

Samtliga lekplatser har renoverats enligt besiktningskontroll.

Brandsäkerhet/Personsäkerhet

- 1) Alla boende har fått nya brandvarnare (2 st).
- 2) Skyddsutrustning har köpts in och monterats i tvättstugan samt i föreningslokalen.
- 3) Hjärtstartare och utbildning av 20 personer.

Tvättstugan har genomgått en renovering (klart hösten 2019).

Ny kulvert – fjärrvärme + vatten (8 milj. sek, 2020-2021).

Fasader mm (1,8 milj. sek – 2025)

Övrigt underhåll 2020-2025, 1 milj. Sek (enligt underhållsplan).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	570 443 kr

Ordförande har ordet

Ännu ett verksamhetsår kan vi summera. Under året har vi haft ett stort fokus på säkerhet där vi bland annat har delat ut brandvarnare till samtliga lägenheter, märkt upp våra räddningsvägar inom området och införskaffat släckningsutrustning. Vi har också inskaffat en hjärtstartare som sitter monterad utanför föreningslokalen. Vi var också ett 20-tal medlemmar som gick en hjärt- och lungräddningskurs som hölls i samband med leverans.

Alla våra lekplatser har nu rustats upp så att även våra barn kan leka säkert.

Under våren har vi påbörjat en uppfräschning av tvättstugan, föreningslokalen samt bastun. Tyvärr har det dragit ut lite på tiden men kommer att färdigställas under hösten 2019.

Vi har tillsammans med Riksbyggen åter uppstartat kulvertprojektet. Vi har genomfört ett första projekteringsprojekt som nu skall detaljeras innan vi kan skicka ut offertförfrågan. Vi kommer under hösten 2019 ha ett medlemsmöte där mer information kommer delges och det blir möjlighet att ställa frågor.

Arbetet i styrelsen fungerar bra likaså samarbetet med Riksbyggen. Jag vill tacka alla för deras insatser under året och vi ser fram emot ett nytt spännande år i vår förening Göteborgshus 42!

Hälsningar Lars Eklöf
Ordförande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 622 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 177	6 177	6 180	6 177	6 072
Resultat efter finansiella poster	644	1 331	338	-2 582	184
Resultat exklusive avskrivningar	1 334	2 030	1 070	-1 851	934
Soliditet %	34	33	30	29	34
Likviditet %	504	487	423	276	389
Driftkostnader, kr/m ²	404	322	441	800	435
Ränta, kr/m ²	56	57	61	73	93
Underhållsfond, kr/m ²	427	370	370	369	662
Lån, kr/m ²	2 488	2 516	2 544	2 562	2 589

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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 396 481	4 045 790	183 446	1 330 601
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 330 601	-1 330 601
Reservering underhållsfond		1 038 000	-1 038 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-570 443	570 443	
Årets resultat				644 419
Vid årets slut	5 396 481	4 513 347	1 046 490	644 419

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 514 047
Årets resultat	644 419
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 038 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	570 443
Summa	2 668 975

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 668 975**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 177 171	6 177 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 291	39 226
Summa rörelseintäkter		6 215 462	6 216 620
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 345 874	-2 720 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-864 057	-777 083
Personalkostnader	Not 6	-247 986	-248 104
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-690 413	-699 339
Summa rörelsekostnader		-5 148 330	-4 445 114
Rörelseresultat		1 067 133	1 771 506
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 248	13 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 792	16 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-463 754	-470 200
Summa finansiella poster		-422 713	-440 906
Resultat efter finansiella poster		644 419	1 330 601
Årets resultat		644 419	1 330 601



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 373 621	25 064 034
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 373 621	25 064 034
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Andra långfristiga fordringar		137 500	137 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Summa anläggningstillgångar		24 511 621	25 202 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 262
Övriga fordringar		56 428	53 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	378 757	225 977
Summa kortfristiga fordringar		435 185	280 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 853 614	7 699 481
Summa kassa och bank		8 853 614	7 699 481
Summa omsättningstillgångar		9 288 798	7 980 380
Summa tillgångar		33 800 420	33 182 414

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 396 481	5 396 481
Fond för yttre underhåll		3 535 281	4 045 790
Summa bundet eget kapital		8 931 762	9 442 271
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 024 556	183 446
Årets resultat		644 419	1 330 601
Summa fritt eget kapital		2 668 975	1 514 047
Summa eget kapital		11 600 737	10 956 318
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 357 044	20 587 092
Summa långfristiga skulder		20 357 044	20 587 092
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		230 000	230 000
Leverantörsskulder		367 797	159 226
Skatteskulder		10 249	7 713
Övriga skulder	Not 16	524 575	478 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	710 018	763 272
Summa kortfristiga skulder		1 842 639	1 639 004
Summa eget kapital och skulder		33 800 420	33 182 414

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	5-35
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

h

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 148 912	5 148 912
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-88 158	-88 158
Hyror, p-platser	240 400	239 476
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 783	-3 636
Bränsleavgifter, bostäder	880 800	880 800
Summa nettoomsättning	6 177 171	6 177 394

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga lokalintäkter	16 000	17 259
Övriga ersättningar	21 928	21 608
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-1
Summa övriga rörelseintäkter	38 291	39 226

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-570 443	-59 934
Reparationer	-312 966	-315 344
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 684	-123 004
Tomträttsavgäld	-246 000	-246 000
Försäkringspremier	-99 172	-89 912
Kabel- och digital-TV	-223 515	-190 589
Återbäring från Riksbyggen	12 300	11 750
Bevakningskostnader	-2 300	-2 300
Övriga utgifter, köpta tjänster	-70 437	-31 089
Snö- och halkbekämpning	-131 038	-153 615
Förbrukningsinventarier	-142 640	-67 733
Vatten	-308 484	-310 971
Fastighetsel	-81 445	-80 901
Uppvärmning	-804 066	-818 478
Sophantering och återvinning	-182 667	-187 371
Förvaltningsarvode drift	-56 316	-55 096
Summa driftkostnader	-3 345 874	-2 720 588

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-8 645	0
Förvaltningsarvode administration	-780 368	-708 458
Styrelsearvode	-11 905	-7 198
Arvode, yrkesrevisorer	-16 477	-15 363
Övriga förvaltningskostnader	-4 726	-3 150
Kreditupplysningar	-1 251	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 216	-24 121
Kontorsmateriel	-3 189	-9 669
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 520
Konsultarvoden	-3 125	0
Bankkostnader	-1 930	-2 705
Advokat och rättegångskostnader	-7 625	0
Övriga externa kostnader	-2 600	-900
Summa övriga externa kostnader	-864 057	-777 083

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-17 627	0
Styrelsearvoden	-111 032	-113 000
Övriga ersättningar	0	-52 589
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 276	-27 810
Sociala kostnader	-54 051	-54 705
Summa personalkostnader	-247 986	-248 104

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-472 157	-472 157
Avskrivning Markanläggningar	-15 752	-24 679
Avskrivningar tillkommande utgifter	-202 503	-202 503
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-690 413	-699 339

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 248	13 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 248	13 248

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 792	16 047
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 792	16 047
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-463 754	-470 200
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-463 754	-470 200
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 847 590	30 847 590
Tillkommande utgifter	6 110 433	6 110 433
Markanläggning	1 350 824	1 350 824
	38 308 847	38 308 847
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 308 847	38 308 847
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 592 860	-9 120 703
Tillkommande utgifter	-2 539 763	-2 337 259
Markanläggningar	-1 112 190	-1 087 511
	- 13 244 813	- 12 545 473
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-472 157	-472 157
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-202 503	-202 503
Årets avskrivning markanläggningar	-15 752	-24 679
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	- 690 412	- 699 339
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 935 225	-13 244 813
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 373 621	25 064 034
Varav		
Byggnader	20 782 573	21 254 730
Tillkommande utgifter	3 368 167	3 570 670
Markanläggningar	222 882	238 634
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	89 000 000
Totalt taxeringsvärde	115 000 000	89 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>65 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>24 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	82 155	82 155
	82 155	82 155
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 155	82 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-82 155	-82 155
	- 82 155	- 82 155
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-82 155	-82 155
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 82 155	- 82 155
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 697	13 200
Förutbetalda försäkringspremier	53 600	45 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 984	55 777
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 976	50 000
Förutbetald tomträttsavgäld	61 500	61 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	378 757	225 977

Not 14 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	7 045 783	5 527 740
Transaktionskonto	1 807 830	2 171 741
Summa kassa och bank	8 853 614	7 699 481

m

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	20 587 044	20 817 092
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 000	-230 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 357 044	20 587 092

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-06-10	7 101 356,00	0,00	73 208,00	7 028 148,00
SEB	3,59%	2021-05-28	6 480 856,00	0,00	117 840,00	6 363 016,00
SWEDBANK	1,90%	2026-09-11	7 234 880,00	0,00	39 000,00	7 195 880,00
Summa			20 817 092,00	0,00	230 048,00	20 587 044,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	522 347	467 527
Skuld sociala avgifter och skatter	2 228	11 266
Summa övriga skulder	524 575	478 793

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	25 195	25 349
Upplupna elkostnader	5 400	5 000
Upplupna vattenavgifter	28 290	28 682
Upplupna värmekostnader	24 416	26 073
Upplupna kostnader för renhållning	18 203	40 114
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 272	140 823
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	477 242	484 231
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	710 018	763 272

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	28 859 000	28 859 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019/009

Ort och datum

Lars Eklöf

Lars Eklöf

Maria Linda Karlsson

Maria Linda Karlsson

Peter Hansson

Peter Hansson

Lis Börjesson

Lis Börjesson

Jan Lidén

Jan Lidén

Alex Hannoun

Alex Hannoun

Christian Stefansson

Christian Stefansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-10-15
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Nilsson

Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Adam Kovasznay

Adam Kovasznay
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 42, org.nr 749400-1022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 42 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 42 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 18 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Adam Kovasznay
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Göteborgshus 42

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 42 i samarbete
med Riksbyggen*

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

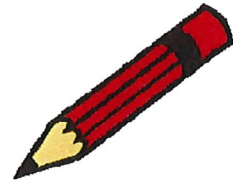
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860