

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 8
Org nr: 757201-7643



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 stadgiven 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 8
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening. Föreningens säte är i Göteborg. Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Rambergsstaden 43:2 med adresserna Åstanvindsgatan 3-7 och Nordanvindsgatan 8. På tomterna har 1946 uppförts fyra bostadshus med 84 lägenheter. En genomgående ombyggnad och renovering utfördes 1986-87. Efter renoveringen uppgår den sammanlagda lägenhetsytan till 3 978 kvm.

I resultatet ingår avskrivningar med 418 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 967 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.o.k.
48 st 42 kvm	12 st 50,5 kvm	12 st 55 kvm	12 st 58 kvm

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	P-platser
7	11	42

Total lokalarea 191 m²

Bostäder bostadsrätt 3 978 m²

Total bostadsarea 3 978 m²

Årets taxeringsvärde 74 774 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 56 800 000 kr

PK

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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Bredablick	Teknisk förvaltning
Bredablick	Fastighetsservice
Com Hem AB	Kabel-Tv

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 139 och planerat underhåll för 11. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets underhåll fram till 190630

- VVS-pump har bytts.
- De gamla sophusen har målats.
- Energideklaration har genomförts.
- Plattsättning runt miljöhus.
- En torktumlare har bytts.
- Trimning och höjjustering av häckar.
- Cykelrensning.

Nästa års underhåll

- Bredablick övertar den ekonomiska förvaltningen.
- Fasadvätt.
- Fortsatt översyn av fönster och balkongdörrar.
- Vind och källa utrymmen skall städas och rensas.

Kommande års underhåll

Liksom tidigare år arbetar och försöker vi att efter vår bästa förmåga, tillsammans med Riksbyggen och Bredablick förvaltning genom underhållsplanen, att förvalta och vara förutseende i vårt styrelsearbete för att undvika oplanerade reparationer och underhåll.

Inom kommande 5 års period har vi följande arbeten att göra i enlighet med underhållsplanen: Se över fönster och balkongdörrar, takunderhåll, fasadförbättringar, målningsarbeten samt översyn av stuprännor.

Styrelsen Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 8.

AK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Johan Karmalm	Ordförande	2019
Rose-Marie Andersson	Sekreterare	2020
Jeanette Seveklint	Vice ordförande	2019
Kaj Börjesson	Ledamot	2020
Emma Kling	Ledamot	Avgått 2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Wahlstedt	Suppleant	2019
Anna Orstadius	Suppleant	2020
Christian Öberg	Suppleant	2019
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lindberg	Förtroendevald revisor
Borevision har som huvudansvarig anmält revisor	
Arthur Kozak	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Fredriksson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Oskarsson	
Gunilla Larsson	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den sänktes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 838 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

PK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 414	3 517	3 624	3 733	3 733
Resultat efter finansiella poster	549	-8	254	-1 644	27
Årets resultat	549	-8	354	-1 644	27
Resultat exklusive avskrivningar	967	410	672	-1 188	483
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	133	133	133	133	133
Balansomslutning	22 301	22 289	22 496	22 834	23 723
Soliditet %	13	10	10	9	16
Likviditet %	356	263	305	271	302
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	838	864	891	919	919
Driftkostnader, kr/m ²	512	668	511	632	459
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	510	493	310	352	335
Ränta, kr/m ²	37	39	19	359	138
Underhållsfond, kr/m ²	551	414	429	497	645
Lån, kr/m ²	4 660	4 701	4 542	4 596	4 636

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.

AK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	76 500	1 648 846	567 314	-7 927
Disposition enl. årsstämmobeslut			-7 927	7 927
Reservering underhållsfond		554 000	-554 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 620	10 620	
Årets resultat				548 542
Vid årets slut	76 500	2 192 226	16 007	548 542

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	559 386
Årets resultat	548 542
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-554 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 620
Summa	564 549

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

564 549

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 414 078	3 517 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 863	8 871
Summa rörelseintäkter		3 434 941	3 526 063
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 038 558	-2 655 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 644	-218 992
Personalkostnader	Not 6	-98 511	-104 169
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-418 086	-418 086
Summa rörelsekostnader		-2 756 798	-3 396 698
Rörelseresultat		678 143	129 365
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 096	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 268	7 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-145 965	-156 436
Summa finansiella poster		-129 601	-137 293
Resultat efter finansiella poster		548 542	-7 927
Årets resultat		548 542	-7 927

AK

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 035 157	19 453 243
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 035 157	19 453 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		200	200
Andra långfristiga fordringar		126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 200	126 200
Summa anläggningstillgångar		19 161 357	19 579 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 927	0
Övriga fordringar	Not 10	172 762	133 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	289 109	208 633
Summa kortfristiga fordringar		464 798	341 783
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 675 205	2 368 764
Summa kassa och bank		2 675 205	2 368 764
Summa omsättningstillgångar		3 140 003	2 710 547
Summa tillgångar		22 301 360	22 289 990

AK

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	76 500	76 500	
Fond för yttre underhåll	2 192 226	1 648 846	
Summa bundet eget kapital	2 268 726	1 725 346	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	16 006	567 314	
Årets resultat	548 542	-7 927	
Summa fritt eget kapital	564 549	559 386	
Summa eget kapital	2 833 275	2 284 733	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 313 702	18 480 232
Övriga långfristiga skulder		272 628	493 948
Summa långfristiga skulder		18 586 330	18 974 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		222 000	222 000
Leverantörsskulder		297 708	232 497
Övriga skulder		41 729	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	320 318	576 580
Summa kortfristiga skulder		881 755	1 031 077
Summa eget kapital och skulder		22 301 360	22 289 990

AK

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	120
Standardförbättringar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AK

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 335 472	3 438 576
Hyror, lokaler	-22 701	30 666
Hyror, p-platser	75 000	75 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	26 607	-27 684
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	-218
Bränsleavgifter, bostäder	0	2 652
Summa nettoomsättning	3 414 078	3 517 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	20 505	8 512
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Summa övriga rörelseintäkter	20 863	8 871

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-10 620	-692 911
Reparationer	-139 066	-69 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 668	-112 308
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	-177 000	-177 000
Försäkringspremier	-52 506	-46 323
Kabel- och digital-TV	-77 579	-61 289
Återbäring från Riksbyggen	1 700	1 750
Bevakningskostnader	0	-1 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 303	-18 280
Snö- och halkbekämpning	-47 022	0
Förbrukningsinventarier	0	-958
Vatten	-155 800	-174 109
Fastighetsel	-100 737	-98 118
Uppvärmning	-398 264	-541 932
Sophantering och återvinning	-78 238	-84 375
Förvaltningsarvode drift	-679 454	-579 184
Summa driftkostnader	-2 038 558	-2 655 450

AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-128 475	-135 661
Styrelsearvode	-3 573	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-15 625
Kreditupplysningar	-900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 256	-17 145
Kontorsmateriel	-3 657	-9 546
Telefon och porto	-16 281	-13 975
Medlems- och föreningsavgifter	0	-10 640
Serviceavgifter	-12 931	-12 931
Bankkostnader	-1 670	-2 570
Övriga externa kostnader	-900	-900
Summa övriga externa kostnader	-201 644	-218 992

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-72 683	-72 496
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 930	-11 401
Sociala kostnader	-19 898	-20 272
Summa personalkostnader	-98 511	-104 169

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-390 081	-390 081
Avskrivning Markanläggningar	-28 005	-28 005
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-418 086	-418 086

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-367 285	-344 967
Räntekostnader för SWAP-avtal*	221 320	188 531
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-145 965	-156 436

AK

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	27 630 755	27 630 755
Standardförbättringar	532 771	532 771
Markanläggning	1 096 555	1 096 555
	29 260 081	29 260 081
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 260 081	29 260 081
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 916 272	-8 526 190
Standardförbättringar	-532 771	-532 771
Markanläggningar	-357 795	-329 790
	- 9 806 838	- 9 388 751
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-390 081	-390 081
Årets avskrivning markanläggningar	-28 005	-28 005
	- 418 086	- 418 086
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 224 924	- 9 806 837
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 035 157	19 453 244
Varav		
Byggnader	18 324 402	18 714 484
Markanläggningar	710 755	738 760
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 000 000	56 800 000
Totalt taxeringsvärde	74 774 000	56 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 408 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 366 000</i>	<i>23 800 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	26 672	30 032
Skattekonto	146 090	103 118
Summa övriga fordringar	172 762	133 150

AK

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 105	2 284
Förutbetalda försäkringspremier	28 000	23 000
Förutbetalda kabel-tv-avgift	14 000	15 146
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 754	123 953
Förutbetalda tomträtsavgäld	44 250	44 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 109	208 633

Not 12 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 241 419	1 237 632
Transaktionskonto	1 433 786	1 131 132
Summa kassa och bank	2 675 205	2 368 764

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	18 535 702	18 702 232
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-222 000	-222 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 313 702	18 480 232

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-03-29	18 702 232,00	-18 535 702,00	166 530,00	0,00
NORDEA	0,88%	2020-03-30	0,00	18 535 702,00	55 510,00	18 480 192,00
Summa			18 702 232,00	0,00	222 040,00	18 480 192,00

”STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfallodatum.”

AK

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	18 455
Upplupna elkostnader	6 000	6 689
Upplupna vattenavgifter	13 600	13 163
Upplupna värmekostnader	13 000	14 569
Upplupna kostnader för renhållning	15 300	17 000
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	0	72 496
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	161 048
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 418	258 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 318	576 580

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	28 993 000	28 993 000

PK

Styrelsens underskrifter

Göteborg 20/9/2021

Ort och datum

Carl-Johan Karmalm

Rose-Marie Andersson

Jeanette Seveklint
Jeanette Seveklint
Tatjana Vantchantchin
Tatjana Vantchantchin (i egenskap av suppleant)

Kaj Börjesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/11 - 2019

Arthur Kozak
Borevisorn AB

Anders Lindberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 8, org.nr. 757201-7643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 8 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

PK

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 8 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 5 / 11 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB



Anders Lindberg
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.

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.

Arsredovisning

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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 8 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