

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 37
Org nr: 757202-6578



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 37
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens säte är i Göteborg. Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 40:1, 40:2, 40:3, 45:1, 45:2, 45:3, och 45:4 med adressen Prilyckegatan 63-85 och Liljekärr Södra 106-162. På tomten har 1972-1973 uppförts bopstadshus med 400 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 27 311 m² finns dessutom 2 lokaler och 400 parkeringsplatser. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år from 2014-2-02-01 med en årlig avgäld på 780 624 kr plus ett tillägg from 2014-06-01 och 10 år frammåt på 11 300 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 379% till 252%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 081 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 053 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r. o. k	Summa
24	206	138	32	400

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-plats	Mc-plats	Husvagnsplats
3	439	23	1

Total bostadsarea 27 331 m²
Total lokalarea 591 m²

Årets taxeringsvärde 364 484 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 364 484 000 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.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
PLL Fastighetsservice	Fastighetsservice
Riksbyggen	Service värme- och ventilationsanläggningar
Kone Hissar och Rikshiss	Hissar
Com Hem	Kabel-TV
Bredband 2	Bredband
Fastighetsservice, SOS Larm	Jour/ felanmälan
Controlla	Parkeringsövervakning
Telia	Fibernät/ Bredband/ D-TV/
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Störningsjouren i Göteborg AB	Störningsjouren

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 2 015 tkr och planerat underhåll för 5 229 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, hissar, el, låssystem	4 412 477
Huskropp utvändigt, fasader, dörrar	88 032

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Berggren	Ordförande	2020
Carina Berg	Sekreterare	2021
Janet Zlojutro	Vice ordförande	2021
Daniel Larsson	Vice ordförande	2020
Roger Persson	Ledamot	2021
Börje Hansson	Ledamot Riksbyggen	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jimmy Sandgren	Suppleant	2020
Peter Johansson	Suppleant	2021
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	
Curt Eriksson	Förtroendevald revisor	2020

Valberedning

Fredrik Johansson
Carina Karlsson
Peter Lundgren

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Under verksamhetsåret har i föreningen genomförts obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av alla lägenheter, dock kvarstår en del felavhjälpande åtgärder i några fåtal lägenheter. En el-revision har genomförts på det centrala elsystemet vilket resulterade i ett antal åtgärder. Alla elcentraler i tvättstugorna har bytts och alla uttag i allmänna utrymmen har försetts med jordfelsbrytare. Dessutom har andra bristfälligheter i elanläggningen åtgärdats.

Utbytet av styr och reglersystemet för värme och vatten har färdigställts.

4 av föreningens 6 hissar har ersatts med helt nya hissar, dessutom har larmhantering och drift och skötsel samordnats så att en och samma leverantör har helheten.

Under året att arbete med förfrågnings för upphandling och installation av nya loftgångsdörrar och partier pågått. Arbetet har liksom annat blivit försenat p.g.a rådande pandemi. Lika så har arbetet med en bygglovsansökan för nya Carportar pågått under våren. Bygglovsansökan är inlämnad.

Årets reparationer och underhåll

Löpande har mindre reparationer och underhållsåtgärder utförts för att bevara och fortsatt hålla fastigheterna i gott skick. Skador som uppkommit under året och normala förslitningar har löpande åtgärdats. Arbetet med (OVK) kommer under hösten att kvalitetssäkras. En del vattens skador och inträngande vatten har förekommit i några lägenheter och fått hanteras i de flesta fall som försäkringsärenden.

Kommande års väsentliga händelser

Dörrar och skärmväggar på loftgång och källardörrar planeras att bytas innevarande verksamhetsår. Arbetet med breddning av parkeringsplatser och ersättning av befintliga carportar planeras ske inom de närmaste åren. Kontroll och brandskyddsåtgärder åtgärder planeras. Brandskyddskonsult kommer att anlitas för värdering av nödvändiga åtgärder. Översyn av möjligheterna till individuell mätning kommer att ske av el kommer att utvärderas. Trycksatt kall- och varmvatten samt värmesystems rörsystem kommer att bytas enligt underhållsplanen om inget annat inträffar. Uppgradering av tvättstugorna och torkmöjligheterna kommer fortsatt ses över. Nya högcentrifugerande maskiner kommer succesivt att ersätta äldre maskiner och separata centrifuger. Elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna ska utredas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 512 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 512 personer.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	23 354	23 245	23 191	23 222	23 232
Resultat efter finansiella poster	2 971	105	6 816	8 177	-11 221
Årets resultat	2 971	105	6 816	8 177	-11 221
Resultat exklusive avskrivningar	4 053	1 186	7 994	9 355	-10 043
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	165	180	180	180	135
Balansomslutning	65 947	61 335	65 191	58 782	59 514
Soliditet %	68	69	64	60	45
Likviditet %	252	379	253	318	328
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	701	701	701	701	701
Bränsletillägg, kr/m ²	113	113	113	113	113
Lån, kr/m ²	492	495	664	675	1 012

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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 414 944	3 774 101	36 777 325	104 838
Disposition enl. årsstämmobeslut			104 838	-104 838
Reservering underhållsfond		4 612 000	-4 612 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 229 204	5 229 204	
Årets resultat				2 971 486
Vid årets slut	1 414 944	3 156 897	37 499 367	2 971 486

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	36 882 163
Årets resultat	2 971 486
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 612 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 229 204
Summa	40 470 853

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **40 470 853**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 353 603	23 245 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	820 689	380 308
Summa rörelseintäkter		24 174 292	23 625 340
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-18 120 108	-20 714 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 535 504	-1 233 433
Personalkostnader	Not 6	-276 929	-374 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 081 252	-1 081 298
Summa rörelsekostnader		-20 013 792	-23 403 443
Rörelseresultat		3 160 500	221 897
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	115 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 291	49 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-234 304	-281 717
Summa finansiella poster		-189 013	-117 059
Resultat efter finansiella poster		2 971 486	104 838
Årets resultat		2 971 486	104 838

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 612 364	39 693 615
Summa materiella anläggningstillgångar		38 612 364	39 693 615
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Andra långfristiga fordringar		600 000	600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		600 700	600 700
Summa anläggningstillgångar		39 213 064	40 294 315
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		775	0
Övriga fordringar		204 252	124 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	246 140	828 897
Summa kortfristiga fordringar		451 167	953 869
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	26 282 405	20 086 981
Summa kassa och bank		26 282 405	20 086 981
Summa omsättningstillgångar		26 733 572	21 040 850
Summa tillgångar		65 946 636	61 335 165

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 414 944	1 414 944
Fond för yttre underhåll	3 156 897	3 774 101
Summa bundet eget kapital	4 571 841	5 189 045
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	37 499 367	36 777 325
Årets resultat	2 990 386	104 838
Summa fritt eget kapital	40 489 753	36 882 163
Summa eget kapital	45 061 594	42 071 207
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 260 366
Summa långfristiga skulder		10 260 366
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 456 973
Leverantörsskulder		1 298
Skatteskulder		69 096
Övriga skulder	Not 14	1 158 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	5 957 242
Summa kortfristiga skulder		10 643 576
Summa eget kapital och skulder	65 946 636	61 335 165

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	120
Standardförbättringar	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	19 152 840	19 152 840
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-91 020
Hyror, lokaler	123 385	118 093
Hyror, garage	168 000	168 500
Hyror, p-platser	808 457	803 499
Hyror, övriga	40 090	40 155
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 431	-17 082
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 234	-15 399
Bränsleavgifter, bostäder	3 086 496	3 085 446
Summa nettoomsättning	23 353 603	23 245 032

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	145 162	130 126
Fakturerade kostnader	1 620	3 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Övriga rörelseintäkter	135 294	246 938
Försäkringsersättningar	538 616	0
Summa övriga rörelseintäkter	820 689	380 308

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-5 229 204	-8 457 382
Reparationer	-2 015 292	-1 749 050
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-586 440	-565 640
Tomträttsavgäld	-791 943	-791 924
Försäkringspremier	-395 286	-361 956
Kabel- och digital-TV	-125 545	-123 667
Återbäring från Riksbyggen	0	17 100
Obligatoriska besiktningar	-459 841	-76 459
Bevakningskostnader	-74 841	-64 167
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 377	-102 461
Snö- och halkbekämpning	-21 500	-29 004
Förbrukningsinventarier	-154 751	-138 474
Vatten	-930 335	-845 401
Fastighetsel	-2 141 588	-2 023 820
Uppvärmning	-2 474 461	-2 712 457
Sophantering och återvinning	-642 947	-637 073
Förvaltningsarvode drift	-2 053 757	-2 052 746
Summa driftkostnader	-18 120 108	-20 714 581

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-719	-5 191
Förvaltningsarvode administration	-791 173	-785 609
IT-kostnader	-362 660	-266 238
Styrelsearvode	-18 900	-12 000
Arvode, yrkesrevisorer	-35 419	-31 039
Övriga förvaltningskostnader	0	-11 774
Kreditupplysningar	-6 930	-6 415
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-83 291	-72 344
Kontorsmateriel	-10 864	-20 185
Telefon och porto	-14 902	-15 929
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-262	-60
Serviceavgifter	-24 224	0
Konsultarvoden	-184 210	-4 000
Bankkostnader	-1 950	-1 950
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-1 535 504	-1 233 433

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-168 400	-201 690
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 165	-25 431
Övriga kostnadsersättningar	-29 060	-67 771
Sociala kostnader	-49 304	-79 239
Summa personalkostnader	-276 929	-374 131

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-419 783	-419 783
Avskrivning Markanläggningar	-43 114	-43 114
Avskrivningar tillkommande utgifter	-618 355	-618 401
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 081 252	-1 081 298

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 291	49 458
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 291	49 458

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-234 304	-281 717
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-234 304	-281 717

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	38 620 000	38 620 000
Standardförbättringar	22 839 712	22 839 712
Markanläggning	2 201 829	2 201 829
	63 661 541	63 661 541
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 661 541	63 661 541

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 546 679	-7 126 899
Standardförbättringar	-14 486 569	-13 868 167
Markanläggningar	-1 934 679	-1 891 565
	-23 967 927	-22 886 631
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-419 783	-419 782
Årets avskrivning standardförbättringar	-618 355	-618 401
Årets avskrivning markanläggningar	-43 114	-43 114
	-1 081 252	-1 081 297
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 049 179	-23 967 928
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 612 362	39 693 614

Varav

Byggnader	30 653 539	31 073 321
Standardförbättringar	7 734 741	8 353 142
Markanläggningar	224 037	267 151

Taxeringsvä

Bostäder	363 000 000	363 000 000
Lokaler	1 484 000	1 484 000

Totalt taxeringsvärde	364 484 000	364 484 000
<i>varav byggnader</i>	<i>221 003 000</i>	<i>221 003 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>143 481 000</i>	<i>143 481 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 125	24 494
Förutbetalda försäkringspremier	200 000	196 000
Förutbetalda kabel-tv-avgift	0	91 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 015	319 403
Förutbetalda tomträttsavgäld	0	198 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 140	828 897

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	14 539 130	14 432 147
Transaktionskonto	11 743 276	5 654 834
Summa kassa och bank	26 282 405	20 086 981

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	13 717 339	13 817 339
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 456 973	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 260 366	13 717 339

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,26%	2021-10-28	3 356 973,00	0,00	0,00	3 356 973,00
SBAB	1,96%	2022-03-21	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	1,03%	2025-05-09	6 460 366,00	0,00	100 000,00	6 360 366,00
Summa			13 817 339,00	0,00	100 000,00	13 717 339,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

***Nya direktiv gör att föreningen även måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas också ett lån hos SEB på 3 356 973 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Not 14 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	983 000	1 106 043
Skuld för moms	64 000	31 000
Skuld sociala avgifter och skatter	111 967	4 998
Summa övriga skulder	1 158 967	1 142 042

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	54 800
Upplupna räntekostnader	24 825	27 000
Upplupna elkostnader	303 894	133 000
Upplupna vattenavgifter	150 354	34 000
Upplupna värmekostnader	177 202	79 000
Upplupna kostnader för renhållning	149 390	119 000
Upplupna revisionsarvoden	32 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	0	196 690
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 201 486	600 403
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 918 091	1 746 461
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 957 242	3 020 354

Not 16 Ställda säkerheter

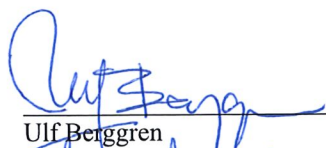
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	33 199 250	33 199 250

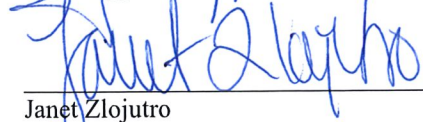
Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

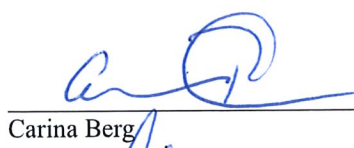
Styrelsens underskrifter

Hisingås Kärva 2020-10-13
Ort och datum


Ulf Berggren


Janet Zlojutro


Roger Persson

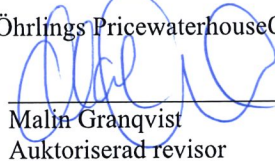

Carina Berg

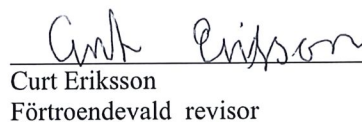

Daniel Larsson


Börje Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats: 20-11-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Curt Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 37, org.nr 757202-6578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 37 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 att 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 37 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

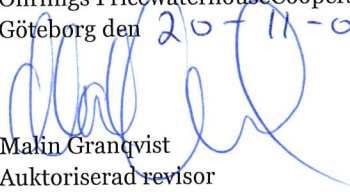
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 20-11-09


Makin Granqvist
Auktoriserad revisor



Curt Eriksson
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 ränteutgifter 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 37

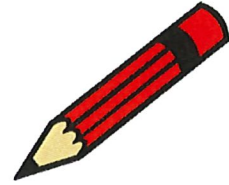
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 37 i samarbete
med Riksbyggen*

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