

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 22
Org nr: 757201-7346



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
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	9
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 22
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-09. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1955-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader eftersom styrelsen beslutat att fr o m 2019 07 01 övergår till K3 redovisning. Detta för att möjliggöra större underhållsåtgärder som investeringar och därmed ta kostnader för dessa i framtiden i form av avskrivningar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 163% till 14%, vilket beror på nya direktiv att redovisa lån som förfaller inom ett år som kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 022 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 856 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 001 m², vilket motsvarar 4 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 73:2, 73:3, 73:5, 73:6, 73:7 och 74:2 i Göteborgs kommun med 356 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Kastvindgatan 1, Fjällvindsgatan 2-4, Västra Stilletorespigatan 23-25 samt Virvelvindsgatan 24-30 i Göteborg.

Fastigheterna är försäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-01-14 med en årlig avgäld på 1 745 784 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r o kvrå	21	
1 r o k	5	
2 r o k	87	
3 r o k	169	
4 r o k	74	
	356	Totalt

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Förråd	39
Lokaler	8
Garage	29
Thermogarage	53
MC garage	2
P-platser	202

Total bostadsarea	23 694 m ²
Total lokalarea	1 565 m ²

Årets taxeringsvärde	440 369 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	439 876 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,59 % av föreningens nettoomsättning.

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.

Föreningens har ingått följande avtal

Avtal

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen Teknisk förvaltning
Riksbyggen Fastighetsservice
Riksbyggen Fastighetsutveckling
Kone AB/Inspecta Hisservice
ComHem AB Kabel-TV
Ownit bredband
X2 Wireless SBA brandskydd
Anticimex skadedjuravtal

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 762 och planerat underhåll för 455. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan kommer uppdateras snarast möjligt enligt K3 redovisning, där betydligt lägre belopp än tidigare sätts av till Underhållsfonden med anledning av byte av redovisningsmetod. Tills Underhållsplanen är på plats har vi i år satt av samma belopp som årets underhållskostnad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av Kullen	2016-2017
Renovering parkeringshus	2015
Asfaltering av parkeringsytor	2016
Uppgradering av tvätt- och torkmaskiner	2016-2019
Byte till närvarostyrd belysning	2017
Miljörum	2017
Utbyggnad balkonger	2014
Hissbyten	2018-2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	230 631
Installationer	42 783
Fönster	17 850
Markytor	11 500
Garage portöppnare	152 625

Planerat underhåll (i kr)

Beskrivning	År	Beräknat belopp
Byte av radiatorer och injusteringar termostater inkl OVK	2021	2 500 000
Installation av tryckstegringspump och renovering av vattenpumprum	2020	1 000 000
Installation av nyckelfritt låssystem inkl trygghetskamera	2021	1 500 000
Stambyten	2020-2022	8 000 000
Renovering 4 tvättstugor	2026	400 000
Fasadtvätt på den norra sidan	2020	600 000
Takrenovering samt förebygga förstärkning för att placera solceller samt byte av luftvärmepumpar	2022	15 000 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Fritsö	Ordförande	2021
Ritva Sjöström	Sekreterare	2020
Kristina Frid	Ledamot	2020
Mira Vancas	Vice ordförande	2021
Mahnaz Ghafari	Ledamot	2021
Rasmus Andersson	Ledamot	2020
Anton Lönqvist	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ponthus Niemand	Suppleant	2021
Stina Ljungberg	Suppleant	2021
Truong Ho-Quang	Suppleant	2020
Nigsti Ayele	Suppleant	2020
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor 2020
Carl-Gustav Andersson	Förtroendevald revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Carlstedt	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lise-Lotte Kahrle, sammankallande	2020
Johan Paulsson	2020
Lennart Granberg	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till K3 redovisning för att stärka föreningens balansräkning och ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 494 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 48 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 487 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då årsavgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning årsavgifter 2% fr o m 2020 07 01.

Årsavgifterna 2019/2020 uppgår i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	20 784	19 912	19 169	18 848	18 136
Årets resultat	4 834	-1 348	-1 787	885	-3 038
Balansomslutning	101 656	96 475	101 989	103 801	101 082
Soliditet %	2	-3	-1,6	0	-1
Likviditet %	14	163	157	182	67
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	669	636	624	612
Lån, kr/m ²	3 746	3 810	3 888	3 947	3 778

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	937 091	473 800	0	0	-3 090 887	-1 348 096
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 348 096	1 348 096
Reservering underhållsfond				455 390	-455 390	
Ianspråktagande av underhållsfond				-455 390	455 390	
Årets resultat						4 835 130
Vid årets slut	937 091	473 800	0	0	-4 438 983	4 835 130

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-4 438 983
Årets resultat	4 835 130
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-455 390
Årets ianspråktagande av underhållsfond	455 390
Summa	396 147

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

396 147

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	20 784 068	19 908 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	334 623	287 429
Summa rörelseintäkter		21 118 691	20 195 529
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 010 575	-12 781 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 555 999	-1 524 110
Personalkostnader	Not 6	-1 836 023	-1 934 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 021 986	-4 297 942
Summa rörelsekostnader		-15 424 583	-20 538 375
Rörelseresultat		5 694 108	-342 847
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	51 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 035	11 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-875 013	-1 067 929
Summa finansiella poster		-858 978	-1 005 249
Resultat efter finansiella poster		4 835 130	-1 348 096
Årets resultat		4 835 130	-1 348 096

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	85 990 710	87 046 809
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	164 099	231 054
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	6 119 399	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 274 208	87 277 862
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	536 000	536 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		536 000	536 000
Summa anläggningstillgångar		92 810 208	87 813 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	2 500
Övriga fordringar	Not 16	797 947	717 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 106 609	586 849
Summa kortfristiga fordringar		1 904 556	1 306 503
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 942 478	7 354 798
Summa kassa och bank		6 942 478	7 354 798
Summa omsättningstillgångar		8 847 035	8 661 301
Summa tillgångar		101 657 243	96 475 164

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 410 891	1 410 891
Summa bundet eget kapital		1 410 891	1 410 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 438 983	-3 090 887
Årets resultat		4 835 130	-1 348 096
Summa fritt eget kapital		396 147	-4 438 983
Summa eget kapital		1 807 038	-3 028 092
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 257 668	94 208 957
Summa långfristiga skulder		37 257 668	94 208 957
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	57 363 789	2 021 412
Leverantörsskulder	Not 20	2 395 099	718 867
Övriga skulder	Not 21	264 957	380 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 568 692	2 173 161
Summa kortfristiga skulder		62 592 537	5 294 299
Summa eget kapital och skulder		101 657 243	96 475 164

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 835 130	-1 348 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 021 986	4 297 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 857 117	2 949 847
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-598 053	559 430
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 955 861	-2 305 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 214 925	1 203 627
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Investeringar i byggnader & mark	-1 898 933	-1 765 000
Investeringar i inventarier		0
Investeringar i pågående byggnation	-6 119 399	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 018 332	-1 764 800
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 608 912	-1 860 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 608 912	-1 860 000
Årets kassaflöde	-412 319	-2 421 173
Likvidamedel vid årets början	7 354 798	9 775 971
Likvidamedel vid årets slut	6 942 479	7 354 798

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Styrelsen har beslutat att upprätta årsredovisningen och tillämpa redovisningsprinciperna enligt K3 regelverket då detta regelverk anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetal har tillämpats.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Från och med i år tillämpas komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år 2019/2020	Antal år 2018/2018
Stomme	Linjär	32-54	
Stammar	Linjär	50	
Balkonger	Linjär	50	
Fönster	Linjär	90	
Installationer	Linjär	30	
Markanläggningar	Linjär	20	
Byggnader	Linjär		20-90
Markanläggningar	Linjär		20

Markvärdet 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	16 643 544	15 850 872
Hyror, lokaler	954 520	946 367
Hyror, garage	462 500	198 700
Hyror, p-platser	602 160	804 335
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 454	-18 440
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-49 016	-37 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-94 378	-125 350
Bränsleavgifter, bostäder	2 289 192	2 289 416
Summa nettoomsättning	20 784 068	19 908 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	8 557	0
Övriga ersättningar	99 867	64 077
Fakturerade kostnader	3 780	4 860
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Erhållna skadestånd	0	60 000
Övriga rörelseintäkter	222 423	158 494
Summa övriga rörelseintäkter	334 623	287 429

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-455 390	-4 912 063
Reparationer	-761 678	-905 149
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-607 817	-583 902
Tomträttsavgäld	-1 758 584	-1 758 584
Arrendeavgifter	-76 374	-74 924
Försäkringspremier	-196 017	-185 039
Kabel- och digital-TV	-634 856	-121 808
Återbäring från Riksbyggen	0	18 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 516	-29 638
Serviceavtal	-14 991	0
Obligatoriska besiktningar	-31 590	-3 908
Bevakningskostnader	-2 403	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-237 397	-127 276
Status kontroll	0	-1 680
Ersättningar till hyresgäster	-12 318	-20 731
Förbrukningsinventarier	-51 426	-28 941
Fordons- och maskinkostnader	-103 430	-73 290
Vatten	-566 508	-521 399
Fastighetsel	-619 603	-592 295
Uppvärmning	-2 220 994	-2 336 004
Sophantering och återvinning	-501 904	-474 311
Förvaltningsarvode drift	-115 780	-48 887
Summa driftkostnader	-9 010 575	-12 781 629

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-83 856	-6 253
Förvaltningsarvode administration	-1 193 182	-1 204 290
IT-kostnader	-4 753	-4 425
Övriga riskkostnader	0	-14 148
Styrelsearvode	-33 742	-17 845
Arvode, yrkesrevisor	-27 470	-31 850
Övriga försäljningskostnader	0	-9 219
Övriga förvaltningskostnader	-33 928	-45 593
Kreditupplysningar	-24 919	-9 525
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-75 398	-62 956
Kontorsmateriel	-20 958	-20 562
Telefon och porto	-23 658	-22 461
Medlems- och föreningsavgifter	-21 360	0
Serviceavgifter	-7 619	-7 596
Köpta tjänster	-1 327	-1 217
Bankkostnader	-2 430	-3 696
Advokat och rättegångskostnader	0	-60 775
Övriga externa kostnader	-1 400	-1 700
Summa övriga externa kostnader	-1 555 999	-1 524 110

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-925 480	-1 001 828
Uttagsskatt	-308 505	-337 553
Styrelsearvoden	-166 327	-138 196
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-31 322	-27 211
Övriga kostnadsersättningar	-266	-521
Pensionskostnader	-44 437	-46 984
Övriga personalkostnader	-10 149	-2 165
Sociala kostnader	-349 537	-380 235
Summa personalkostnader	-1 836 023	-1 934 694

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer .

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 647 920	-1 753 753
Avskrivning Markanläggningar	-307 112	-259 639
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-2 217 597
Avskrivning Maskiner och inventarier	-66 955	-66 955
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 021 986	-4 297 942

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	192
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	51 264
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	51 456

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 228	10 311
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	807	913
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 035	11 224

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-875 551	-1 067 929
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-875 013	-1 067 929

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	147 597 484	20 397 000
Standardförbättringar		125 435 484
Markanläggning	5 250 783	5 250 783
	152 848 267	151 083 267
Årets anskaffningar		
Byggnader, Thermogarage		1 765 000
Markanläggning	1 898 933	
	1 898 933	1 765 000
	154 747 200	152 848 267
Omklassificering av tillgångar byte regelverk, K3		
Byggnader	125 435 484	0
Standardförbättringar	-125 435 484	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 747 200	152 848 267
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-64 964 530	-17 718 796
Standardförbättringar		-43 274 384
Markanläggningar	-836 928	-577 290
	-65 801 458	-61 570 470
Årets omklassificering av avskrivningar byte regelverk, K3		
Omfördelning avskrivningar byggnader	-45 491 982	0
Omfördelning avskrivningar standardförbättringar	45 491 982	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 647 920	-1 753 752
Årets avskrivning standardförbättringar		-2 217 598
Årets avskrivning markanläggningar	-307 112	-259 638
	-2 955 032	-4 230 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-68 756 490	-65 801 458
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 990 711	87 046 809
Varav		
Byggnader	79 985 035	2 689 452
Standardförbättringar		79 973 503
Markanläggningar	6 005 676	4 413 854

Taxeringsvärden

Bostäder	431 000 000	431 000 000
Lokaler	9 369 000	8 876 000

Totalt taxeringsvärde

	440 369 000	439 876 000
<i>varav byggnader</i>	<i>224 797 000</i>	<i>224 304 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>215 572 000</i>	<i>215 572 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner	911 228	911 228
Inventarier	718 810	718 810
Installationer på egen fastighet	466 225	466 225
	2 096 263	2 096 263
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 096 263	2 096 263

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner	-805 993	-757 013
Inventarier	-592 961	-574 987
Installationer	-466 225	-466 225
	-1 865 179	-1 798 225

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-66 955	
Maskiner		-48 980
Inventarier		-17 974
	-66 955	-66 954

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-1 465 939	
Maskiner		-805 993
Inventarier		-592 961
Installationer	-466 255	-466 225
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 932 194	-1 865 179

Restvärde enligt plan vid årets slut

Maskiner		105 234
Inventarier		125 820
Maskiner och inventarier	164 099	

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Stambyten och kallvattenrenovering i Bunker	6 119 399	0
Vid årets slut	6 119 399	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	536 000	536 000
Summa andra långfristiga fordringar	536 000	536 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2 500

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	184 407	213 290
Fordringar hos anställda	755	0
Skattekonto	612 785	503 864
Summa övriga fordringar	797 947	717 154

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 520	2 633
Förutbetalda försäkringspremier	99 218	96 798
Förutbetalda driftkostnader	939 191	458 587
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 680	28 831
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 106 609	586 849

Not 18 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	4 326 161	3 815 820
Företagskonto	41 953	41 048
Transaktionskonto	2 574 364	3 497 930
Summa kassa och bank	6 942 478	7 354 798

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	94 621 457	96 230 369
Nästa års låneomläggningar och amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 363 789	-2 021 412
Långfristig skuld vid årets slut	37 257 668	94 208 957

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,20%	2019-11-20	8 437 500,00	-8 250 000,00	187 500,00	0,00
SBAB	1,20%	2019-12-09	18 125 000,00	-17 925 000,00	200 000,00	0,00
NORDEA	0,63%	2020-01-29	11 600 000,00	-11 600 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,63%	2020-05-18	18 117 668,00	-17 407 668,00	710 000,00	0,00
NORDEA	1,20%	2020-06-17	5 450 000,00	-5 250 000,00	200 000,00	0,00
NORDEA**	1,20%	2020-11-18	11 529 641,00	0,00	0,00	11 529 641,00
STADSHYPOTEK**	0,63%	2020-12-01	6 829 500,00	0,00	150 000,00	6 679 500,00
STADSHYPOTEK**	0,59%	2020-12-09	0,00	17 925 000,00	0,00	17 925 000,00
NORDEA**	0,58%	2021-06-17	0,00	5 250 000,00	0,00	5 250 000,00
STADSHYPOTEK**	0,84%	2021-06-30	16 141 060,00	0,00	161 412,00	15 979 648,00
NORDEA	0,67%	2022-02-16	0,00	19 850 000,00	0,00	19 850 000,00
NORDEA	0,63%	2022-05-18	0,00	17 407 668,00	0,00	17 407 668,00
Summa			96 230 369,00	0,00	1 608 912,00	94 621 457,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 296 412 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 300 000 kr årligen.

***Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska redovisas som kortfristiga skulder enligt nya rekommendationer. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

Att lånen redovisas som kortfristiga skulder ger en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	2 395 099	718 867
Summa leverantörsskulder	2 395 099	718 867

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga skulder	192 485	188 799
Skuld för moms	30 582	123 183
Skuld sociala avgifter och skatter	41 890	68 877
Summa övriga skulder	264 957	380 859

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	128 730	126 097
Upplupna sociala avgifter	40 446	39 619
Upplupna räntekostnader	56 299	117 455
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 450	60 545
Upplupna elkostnader	44 031	42 119
Upplupna vattenavgifter	47 354	45 553
Upplupna värmekostnader	69 073	73 276
Upplupna kostnader för renhållning	86 225	83 564
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 473	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 009 611	1 564 933
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 568 692	2 173 161

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	108 000 000	108 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Fastigo	20 044	20 044

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

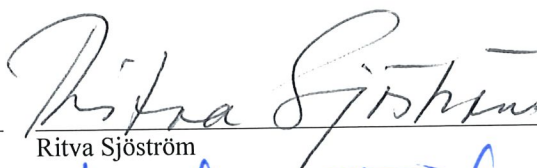
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-10-05

Ort och datum



Kent Fritso



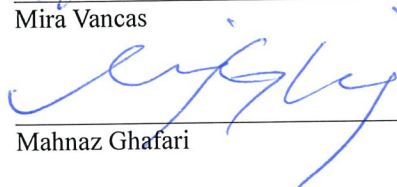
Ritva Sjöström



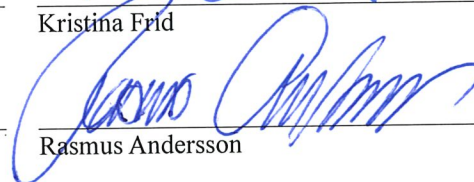
Mira Vancas



Kristina Frid



Mahnaz Ghafari



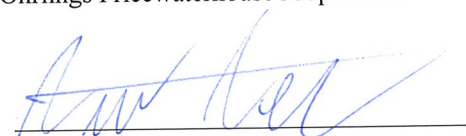
Rasmus Andersson



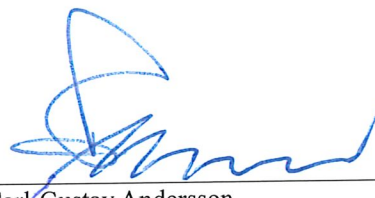
Anton Lönqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson
Auktoriserad revisor



Carl-Gustav Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22, org.nr 757201-7346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 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 och kassaflöde 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

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 22 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 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:

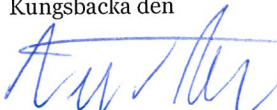
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Kungsbacka den


Adam Andersson
Auktoriserad revisor

2020-10-28


Carl-Gustav Andersson
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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

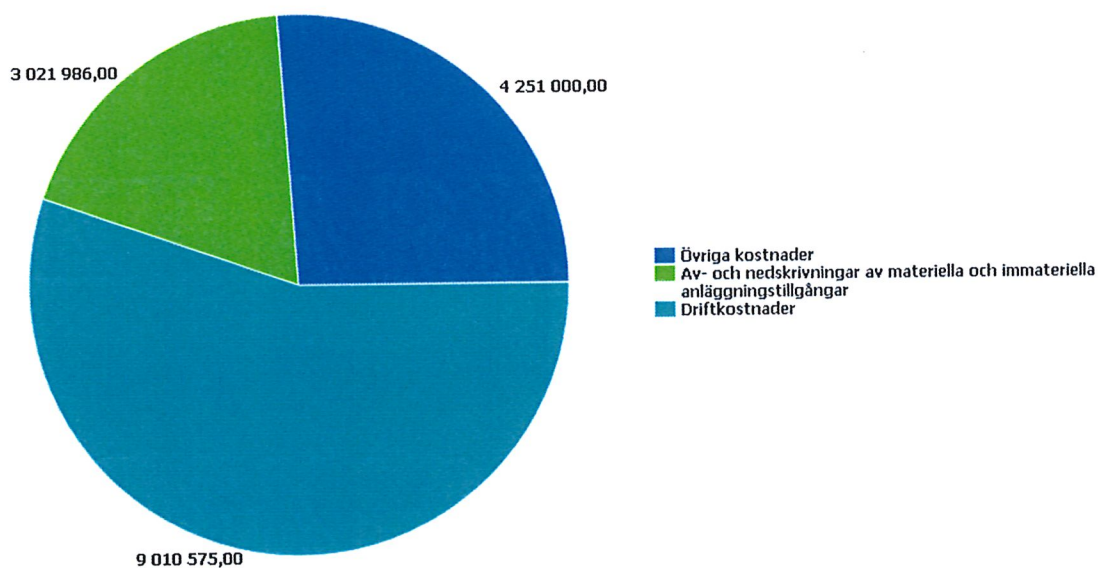
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

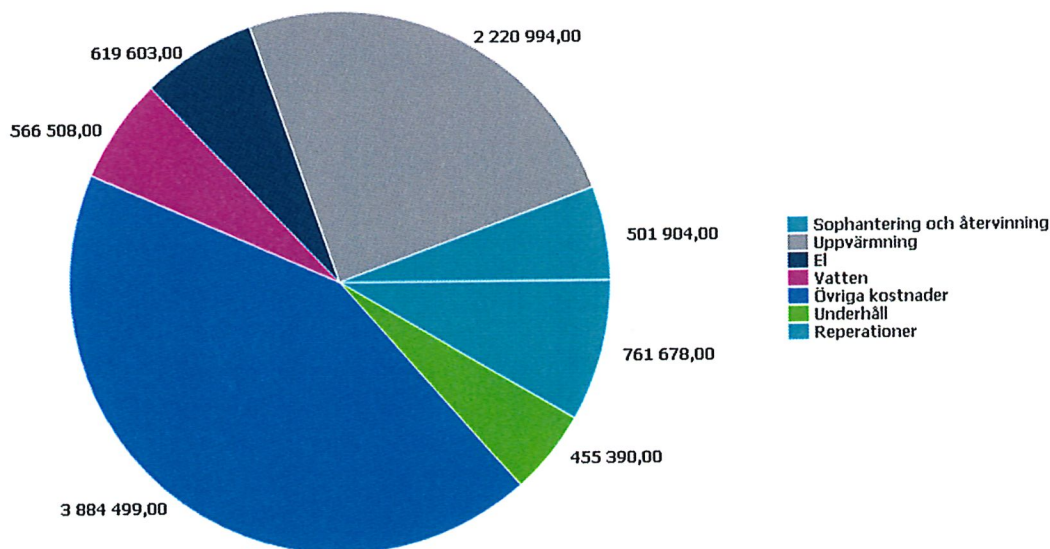
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 010 575	12 781 629
Övriga externa kostnader	1 555 999	1 524 110
Personalkostnader	1 836 023	1 934 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 021 986	4 297 942
Finansiella poster	858 978	1 005 249
Summa kostnader	16 283 561	21 543 624



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsskötsel, lokalvård	115 780	48 888
Rabatt/återbäring från RB	0	-18 200
Systematiskt brandskyddsarbete	93 927	73 475
Serviceavtal	14 990	0
Statuskontroll	0	1 680
Hissbesiktning	31 590	3 908
Bevakningskosnader, jour	2 403	0
Utgifter köpta tjänster	184 986	83 438
Reparationer	761 678	905 149
Underhåll	455 390	4 912 063
Fastighetsel	619 603	592 295
Fjärrvärme	2 220 994	2 336 004
Vatten	566 508	521 399
Sophämtning	285 377	277 072
Återvinning avfall	216 527	197 239
Fastighetsförsäkring	196 017	185 039
Ersättningar till hyresgäster	12 318	20 731
Tomträttsavgifter	1 758 584	1 758 584
Arrendeavgifter	76 374	74 924
Digitala tjänster (bredband, TV etc)	634 856	121 808
Fastighetsskatt	607 817	583 902
Förbrukningsmaterial	40 842	12 660
Arbetskläder och skyddsmaterial	10 584	16 281
Transportmedel	103 430	73 290
Summa driftkostnader	9 010 575	12 781 629



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 23 694 m²

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsskötsel, lokalvård	5	4
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	4	3
Statuskontroll	0	0
Hissbesiktning	2	0
Utgifter för köpta tjänster	10	3
Reparationer	32	38
Underhåll	19	207
Fastighetsel	26	25
Fjärrvärme	94	99
Vatten	24	22
Sophämtning	12	12
Återvinning avfall	9	8
Fastighetsförsäkring	8	8
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Tomträttsavgifter	74	74
Arrendeavgifter	3	3
Digitala tjänster (bredband, TV etc)	27	5
Fastighetsskatt	26	25
Förbrukningsmaterial	2	1
Transportmedel	4	3
Summa driftkostnader	381	539

Styrelsens ord

Det har varit ett händelserikt år på många sätt. En pandemi som vi inte sett slutet på än, som gjort att vi fått öppna nya dörrar och testa nya sätt att mötas och lösa uppgifter.

Under förra sommaren 2019 uppdagades att vårt avloppsnät under husen var i akut behov av upprustning. Fyra fastigheter är nu klara. Arbetet sker löpande. Kastvindsgatan 1, Safeteam och Virvelvindsgatan 24 var i väldigt dåligt skick och har kostat mycket pengar, över 4 miljoner kronor. Glädjande nog så blev det halverad kostnad på Virvelvindsgatan 26 och 28. Närmast kommer vi att undersöka avloppet på Virvelvindsgatan 30.

Det nya digitala kösystemet för parkering har kommit igång under året.

Bastun har renoverats både på grund av fukt och att den behövde fräschas upp.

Vid en undersökning kom det fram att ett av två vattenpumphus som försörjer föreningen med vatten var i dåligt skick. Vi passade då även på att installera tryckstegringspumpar så att vi säkrar ett bra vattentryck för föreningen.

Under hösten jobbar vi vidare med det nya nyckellösa låssystemet och trygghetskameror som vi hoppas på kommer att gå igenom vid årsstämman. Nu är samtliga parkeringar breddade med nya numreringar. Triangeln har fått ny asfalt medan de två kvarstående har asfalten lagats och rengjorts.

Efter årsstämman 2019 har vi haft ett antal styrelsecaféer både inne och ute som vi hoppas och tror varit rätt populära. Vi blev dock tyvärr tvungna att ställa in vår sommarfest.

Vår lokalvårdare och medlem i föreningen Lisbeth Svahn gick i pension i februari och i samband med det så började Riksbyggen att sköta vår städning. Har gått över förväntan även om det finns en del att finslipa på.

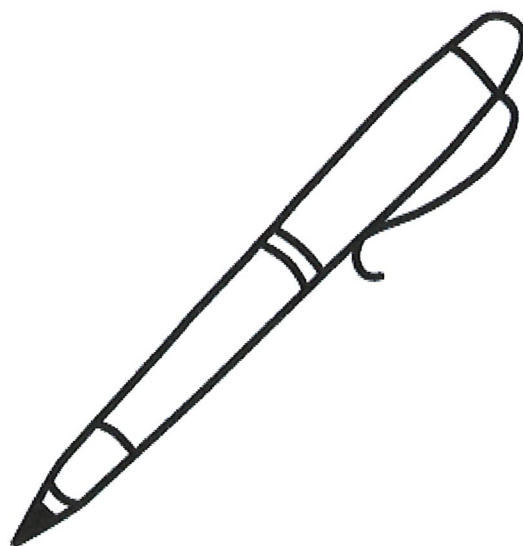
Under sommaren så fick äntligen våra nordfasader en efterlängtd tvätt. En del undrar säkert varför inte alla sidor tvättas. Det är både av kostnadsskäl och att man sliter onödigt på fasaden och det gör att ny smuts lättare fäster och snabbare.

Under hösten kommer vi att ha en konferens och bland annat prata om föreningens framtid. Det är viktigt att vi ibland lyfter blicken och ser vad vi vill göra för investeringar framöver i föreningen.

Vi kommer även jobba vidare på frisörsalongen och fortsätta med planeringsarbetet för att bygga om den till en lägenhet.

Vi har precis mottagit en utredning från Riksbyggen kring energibesparande åtgärder och investeringar. Den ser lovande ut. En del i det är utbyte av våra radiatorer som skall utföras under nästa år. Andra spännande saker i utredningen är solceller, luftvärme, gemensam el mm.

Det finns med andra ord mycket att se fram emot under de kommande åren.



RB BRF Göteborgshus 22

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

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860