Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Göteborgshus 26
Org nr: 757201-7320

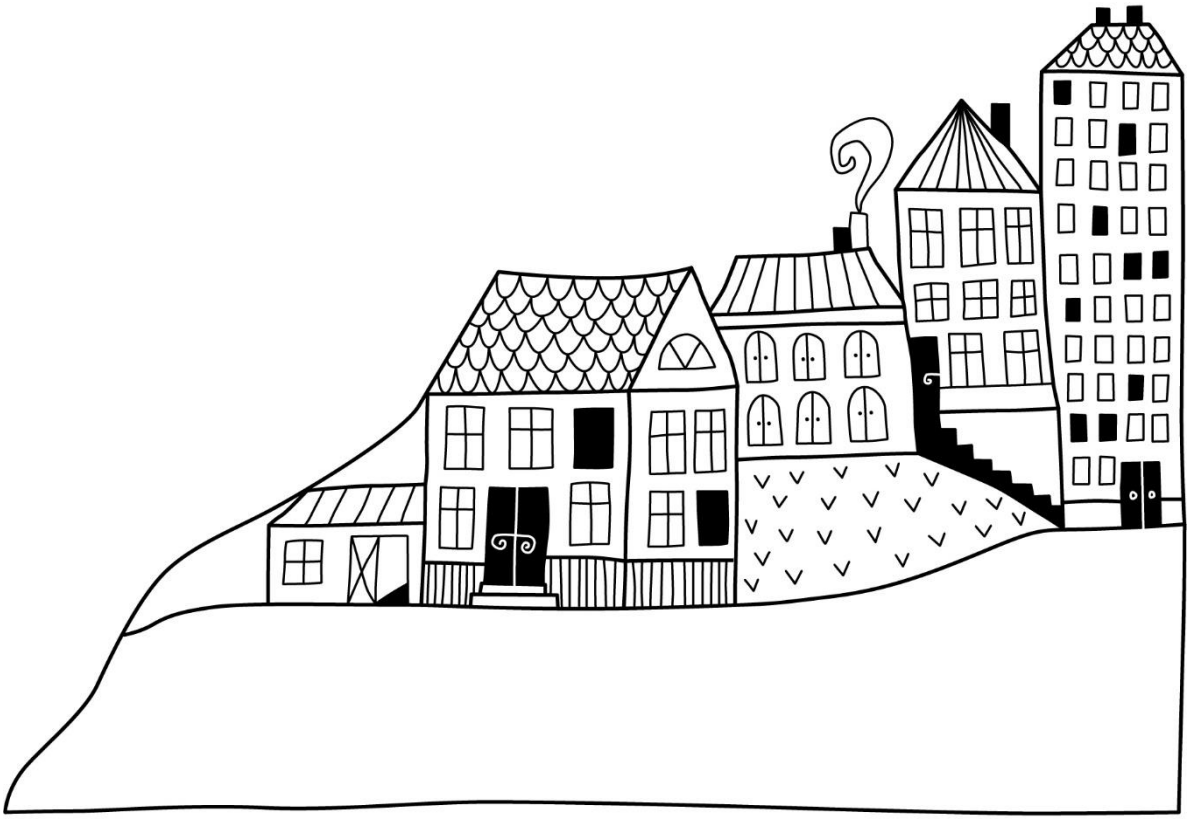


Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 11
Balansräkning 12
Noter 14

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 337 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 255 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 162:10 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 376 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Marklandsgatan 43-71 i Göteborg.
Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-12-11 med en årlig avgäld på 723 000 kr.

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
48	176	112	40	376

Dessutom tillkommer:

Garage	P-plats	Husbilsparkering
114	195	5

Total tomtarea	28 658 m²
Total bostadsarea	22 696 m²

Årets taxeringsvärde	388 807 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	388 807 000 kr

Riksbyggens kontor i Göteborg 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

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 798 tkr och planerat underhåll för 1 066 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dräneringsränna vid garagelänga	443 035
Byte brunn vid garage	95 777
Uteplatser, slukhål	184 136
Tvättmaskin och Torktumlare	343 187

Förvaltningsberättelse BR Brf Göteborghus 26 verksamhetsåret 2020/2021

Underhåll och reparationer verksamhetsåret 2020/2021
Föreningen har under verksamhetsåret 2020/2021 utfört reparationer för 1 798 tkr och underhåll enligt underhållsplan för 1 066 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 i resultaträkningen.

Följande större åtgärder för 2020/2021 kan framhållas:

- Fler cykelparkeringar (utomhusgarage).
- Trappor och ramper till Marklandsgatan 43 - 49 till en kostnad av 5,6 Mkr.
- Gästrum enligt beslut på föreningsstämma 2017; klart för uthyrning hösten 2021.
- Ny belysning vid fastigheterna och i utemiljöerna samt upprustning av uteplatser och utemiljöer.

Gästrummen skulle ha färdigställts under innevarande verksamhetsår, men arbetet har försenats bland annat beroende på problem i leverans av byggnadsmaterial.

Ny belysning vid fastigheterna och i utemiljöerna har genomförts i syfte att öka tillgängligheten och tryggheten i området. Under hösten 2021 kommer också uteplatserna under tak att utrustas med belysning liksom en del ytterligare anläggningsarbeten i utemiljöerna och på uteplatserna.

Följande större åtgärder för 2021/2022 har planerats:

- 78 parkeringsplatser utrustas med laddningsmöjlighet till en kostnad av ca 1,8 Mkr där en förutsättning är etableringsbidrag på upp till 15 000 kr per laddningspunkt. Kostnaden för investeringen finansieras med högre hyra på de laddningsplatser som successivt tas i bruk. El till laddning bekostas av användaren.
- Byte av porttelefoner, kodlås och införande av informationssystem; kostnad ännu ej klar.
- Planering av byte av termostater, injustering av värme och byte av värmeväxlare, se mer nedan under rubriken värmeförbrukning och målbild.

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Kommande underhåll och projekt 2021/2022 - 2023/2024
Följande underhåll och projekt kommer att genomföras kommande år:

2021/2022

Avsättning enligt underhållsplan: ca 0,9 Mkr	Kodlås, portlås, fasadunderhåll, utrustning i tvättstugor m m

2022/2023

Avsättning enligt underhållsplan: ca 2,3 Mkr	Ommålning av entréer och trapphus, värme-växlare m m

2023/2024

Avsättning enligt underhållsplan: ca 2,7 Mkr	Fasadrenovering, målning, värmeväxlar, installation av värmepumpar.

Under 2021/2022 kommer status på balkonginglasningarna att undersökas och beroende på resultatet av undersökningen kan underhåll av balkonginglasningarna behöva tidigareläggas. Underhållet ska göras senast 2030.

Övrigt avseende reparationer och underhåll
Kostnaderna för reparationer har ökat verksamhetsåret 2020/2021 i relation till året före beroende på att vattenskador i lägenheter ökat och uppgick 2020/2021 till 653 tkr. Styrelsen följer utvecklingen och har sedan tidigare verksamhetsår beslutat om obligatorisk avflyttningskontroll i alla lägenheter som överlåts för att dokumentera standard i bland annat kök och badrum.
Vidare har elcentralerna byggts om i syfte att minska den elektromagnetiska strålningen från dessa.

Underhållskostnaderna har också ökat det aktuella verksamhetsåret bland annat beroende på byte av utrustning i gemensamma tvättstugor.

Driftskostnader
Driftskostnaderna har ökat något för 2020/2021 som konsekvens av allmänna prisökningar på värme, försäkringskostnader (premier), bredband, telefon och tv (indexuppräkning enligt avtal) samt förvaltningskostnader (indexuppräkning enligt avtal).

Räntekostnader
Räntekostnaderna har minskat något beroende på att föreningens låneportfölj placerats om i korta och längre räntespann.

Årets resultat
Årets resultat uppgår till 727 365 kr att jämföra med 2 917 306kr för 2019/2020. En stor del av skillnaden förklaras av ökade kostnader för reparationer och underhåll.

Kassa och bank
Föreningen har 11 656 424 kr i kassa och bank främst beroende på att kostnadsförbrukningen av underhåll släpar efter beroende på långa tider för projektering, entreprenader, handläggningstider av bygglov och tillstånd.

Amorteringar
Föreningen har under verksamhetsåret 2017/2018 amorterat ca 4,5 Mkr och 2018/2019 ca 2,3 Mkr i syfte att minska föreningens låneskuld och därmed föreningens räntekostnader. Styrelsen har våren 2021 beslutat att under hösten 2021 genomföra en större amortering, vilket påverkar resultatet först verksamhetsåret 2021/2022. Föreningens låneskuld redovisas i not till denna årsredovisning. Föreningens låneskuld ligger i en portfölj med olika löptid på räntenivåerna.

Tomträttsavgäld
Tomträttsavgälden (avgift för mark) för 2020/2021 uppgår till 723 tkr per år och kommer att så vara också hösten 2021. Tomträttsavgälden är bunden i tio år. Ny tomträttsavgäld kommer att gälla från 12 december 2021. Den kommer då att vara ca 2,8 Mkr på årsbasis. Föreningen har bestridit Göteborgs stads krav på ny avgäld och anser den vara oskälig med hänvisning till att realräntan under ett stort antal år varit negativ. Ärendet är föremål för process i Mark- och miljödomstolen.

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Avgiftsökning 2020/2021 och 2021/2022
Styrelsen har mot bakgrund av att tomträttsavgälden kommer att höjas beslutat att höja avgiften med +3 % för verksamhetsåret 2020/2021 liksom också värmedebiteringen och hyra för garage- och parkeringsplatser. För 2021/2022 kommer avgiften av höjas med ytterligare + 3%.

Miljö- och hållbarhetsarbete
Styrelsen för Göteborgshus 26 har våren 2021 fastställt en plan för föreningens hållbarhetsarbetet och ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt ISO 14001 (standard). Syftet är att minska föreningens miljöpåverkan och att hålla nere olika driftskostnader.

En del i detta arbete är att redovisa föreningens miljöpåverkan utifrån ett antal aspekter såsom energiförbrukning (värme, el för ventilation, maskiner, belysning), upphandling av tjänster för underhåll och reparationer, avfall, inköp (av inventarier, maskiner, kontorsmaterial), kemikalier för städ och underhåll av gårdar och fasader, transporter, byggnadsmaterial (eventuellt innehåll av asbest eller radon) samt vattenförbrukning

Energiplan och målbild för energiförbrukning
Styrelsen har uppdragit till Riksbyggen att genomföra en energiutredning för att klarlägga vilka åtgärder föreningen kan vidta för att minska föreningens miljöpåverkan och för att minska föreningens driftkostnader för uppvärmning och el.

Föreningen har ett nytt avtal om energioptimering med Riksbyggen som syftar till att systematiskt minska föreningens värme- och elförbrukning i gemensamma utrymmen.

Föreningens fastigheter har idag en energiprestanda på 114 kWh/m2, vilket på fem års sikt ska minska till 75 kWh/m2. Det är samma krav som idag ställs vid nyproduktion av motsvarande fastigheter. Minskningen av energiprestanda ska ske genom byte av termostater och värmeväxlare - åtgärderna bidrar också till ett bättre inomhusklimat - och byte av värmepumpar för att återvinna den luft som släpps ut från fastigheterna. I sin tur bidrar också detta till minskade driftskostnader över tid.

Leverans av tjänster och service
Föreningen har avtal med Riksbyggen för merparten av alla tjänster och service. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Bohus Städ, som städar gemensamma ytor i fastigheterna, är certifierade enligt ISO 14001. Av de produkter som används i den dagliga städningen är 92% miljömärkta.

LPI Mark och trädgård, som utför vissa tjänster i föreningens utemiljöer, är certifierade av Göteborgs stad enligt miljödiplom (svensk miljöbas).

Kone AB, som ombesörjer drift av hissar och entrédörrar är 32:a på Corporate Knights ranking Global 100 Most Sustainable Corporations.

Göteborgshus 26 avser att ställa krav om miljöcertifiering i kommande upphandlingar av underhåll och reparationer som ligger utanför avtal som redovisats ovan.

Transporter
Det sker få transporter i föreningens regi varför det inte finns anledning att särskilt följa upp detta.

Övriga inköp
Omfattningen av övriga inköp är ringa; inköpen ska dock ses över avseende miljöpåverkan.

Byggnadsmaterial
Denna aspekt är endast aktuell i samband med större ombyggnadsarbeten. Riksbyggen utför ombyggnadstjänster och är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Värmeförsörjning
Göteborgshus 26 har hela sin värmedistribution från Panncentralen Frölundaborg som sedan hösten 2018 huvudsakligen levererar värme via en bergvärmeanläggning. Ca 20% av värmen genom Panncentralen Frölundaborg är fjärrvärme från Göteborg Energi. El till Panncentralen Frölundaborg sker genom vindkraft. Genom bergvärmeanläggningen har föreningens miljöpåverkan minskat väsentligt på årsbasis.

Panncentralen Frölundaborg kommer under 2021 och 2022 att kartlägga de olika åtgärder som medlemmarna, dvs bostadsrättsföreningar och fastighetsägare i området, planerar och vidtar för att minska Panncentralens utnyttjande av fjärrvärme på sikt och helt övergå till bergvärme. Det innebär mindre kostnader och ett ännu mer minskat klimatavtryck.

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Den el som Panncentralen Frölundaborg förbrukar vid produktion av värme kommer från vindkraft och är således fossilfri.

	Fjärrvärme	**Bergvärme**
Koldioxid CO2	255	56
Svaveldioxid SO2	197	110
Kväveoxider NOx	775	312

Förbrukning av värme
Förbrukningen av värme sedan 2017 framgår nedan:

År	**MWh**	
2017	3 147 105	(fjärrvärme)
2018	3 034 906	(delvis fjärrvärme)
2019	2 949 310	(bergvärme)
2020	2 967 210	(bergvärme)

Värmeförbrukningen har minskat mellan 2017 och 2019 och ökat något 2020 i relation till året före.

Förbrukning av vatten och el
Vatten levereras av Göteborgs stad och förbrukningen avser alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Elförbrukningen avser el till gemensamma utrymmen - varje medlem väljer den leverantör man vill för el till respektive lägenhet - och denna el leveras av Luleå Energi och uppfyller kraven för Bra Miljöval. Det innebär att elen endast kommer från förnybara källor, dvs vattenkraft, biobränslen, vindkraft och solenergi som lever upp till Naturskyddsföreningens hårda miljökrav.

Nedan redovisas förbrukningen av vatten och el (gemensamma utrymmen) sedan 2017:

År	**Vatten (m3)**	**El (kWh)**
2017	26 085	367 803
2018	25 868	364 534
2019	25 910	369 530
2020	25 481	349 727

Förbrukningen av vatten har minskat sedan 2017 och beror sannolikt på att de boende är mer medvetna om vikten och värdet av att spara på vatten. Elförbrukningen (gemensamma utrymmen) har också minskat över tid. Minskningen beror sannolikt på byten av belysning (LED-lampor) och rörelsestyrning, vilket minskar elförbrukningen.

Föreningens målsättning är att 2025 komma under 25 000 m3 i vattenförbrukning och under 300 000 kWh i elförbrukning (gemensamma utrymmen och installationer).

Återvinning
Göteborgshus 26 har sedan ett antal år hushållsnära insamling av allt avfall inklusive återvinning. Det finns möjlighet att slänga elektronikskrot och miljöfarligt avfall. Det finns också en kompost för trädgårdsavfall liksom möjligheter till insamling och återvinning av kläder och textilier.

Nedan redovisas avfall i återvinning sedan 2017 (redovisas i ton):

Kategori/år	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Glasförpackningar	31	30	31	31
Tidningar	20	17,7	17,5	14,3
Pappersförpackningar	17,2	16,7	16,6	17,4
Wellpapp	12	13,6	17,4	13,7
Plastförpackningar	10,7	11	11	11,2
Avfall för sortering	9,2	9,2	9,3	13,5
Metallförpackningar	1,8	2	2	2
TOTALT	**102**	**100**	**100**	**103**

Källa: Renovas portal (fastighetsägare)

Återvinningen av pappersförpackningar ökar under perioden som konsekvens av ökad e-handel. Återvinningen av tidningar minskar under perioden som konsekvens av ökad digitalisering.

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Avfall
Mängden avfall i övrigt, dvs matavfall och restavfall, som inte kan återvinnas redovisas nedan (i kilo):

Kategori/år	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Matavfall	16 269	16 626	16 556	17 484
Restavfall	52 678	51 098	49 782	55 741
Batterier, glödlampor m m	-	-	-	222
TOTALT	**68 947**	**67 724**	**66 338**	**73 225**

Källa: statistik från kretslopp och vatten (Göteborgs stad).

Trenden med en minskad volym av avfall har 2020 brutits och både volymen matavfall och volymen restavfall har ökat. Det är sannolikt en ”pandemieffekt” beroende på att hemarbete och på minskad rörlighet i samhället generellt.

Föreningens målsättning är att 2025 ha högst 45 000 kg som restavfall. Det innebär att återvinningen fortsatt behöver öka liksom också utsorteringen av restavfall till matavfall. Frågan är dock om det övergripande miljömålet för 2025 är realistiskt mot bakgrund av bestående samhällsförändringar efter pandemin i form av bland annat ökad omfattning av hemarbete.

Kommande åtgärder för att minska föreningens miljöpåverkan
Styrelsen avser att under 2021/2022:

- utreda behov och förutsättningar för att organisera en bilpool,

I övrigt hänvisas till avsnittet ovan om energiplan

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Edvardsson	Ordförande	2021
Maj-Gun Ruda	Vice ordförande	2021
Marie-Louise Claesson	Ledamot	2022
Bengt Jacobsson	Ledamot	2022
Josefina Canderfalk	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Angelika Knutsson	Suppleant	2021
Kent Krook	Suppleant	2021
Margareta Edeland	Suppleant	2022
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman
Magnus Fleischer	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Johan Linde	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Astrid Fransson	Stämman
Sofia Florin	Stämman

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 476 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 65 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 56 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 485 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Från och med 2021-07-01 höjs årsavgiften med 3%.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 51 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	18 157	17 371	17 359	17 322	17 336
Resultat efter finansiella poster	918	2 917	8	782	1 828
Årets resultat	918	2 917	8	782	1 828
Resultat exklusive avskrivningar	4 255	5 542	2 642	3 426	4 571
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 046	240	-1 193	-179	2 252
Avsättning till underhållsfond kr/m²	234	234	169	159	169
Balansomslutning	97 691	96 419	94 107	96 489	97 062
Soliditet %	14	14	11	11	10
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	653	634	634	634	634
Bränsletillägg, kr/m²	100	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m²	512	407	537	470	415
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	465	395	412	343	313
Ränta, kr/m²	26	32	31	42	58
Underhållsfond, kr/m²	551	364	143	99	67
Lån, kr/m²	3 506	3 510	3 515	3 633	3 725

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 i procent av balansomslutningen.

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 602 753	8 269 041	340 293	2 917 306
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 917 306	-2 917 306
Reservering underhållsfond		5 302 000	-5 302 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 066 136	1 066 136	
Årets resultat				917 981
Vid årets slut	**1 602 753**	**12 504 905**	**-978 265**	**917 981**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	3 257 599
Årets resultat	917 981
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 302 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 066 136
Summa	**-60 284**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 60 284**

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

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 157 592	17 371 993
Övriga rörelseintäkter	Not 3	565 040	646 329
Summa rörelseintäkter		**18 722 632**	**18 018 322**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 597 707	-9 230 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 246 542	-2 256 258
Personalkostnader	Not 6	-251 168	-391 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 337 086	-2 625 191
Övriga rörelsekostnader		0	-1
Summa rörelsekostnader		**-17 432 504**	**-14 503 893**
Rörelseresultat		**1 290 128**	**3 514 429**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	88 896	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	129 935	131 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-590 978	-728 381
Summa finansiella poster		**-372 147**	**-597 124**
Resultat efter finansiella poster		**917 981**	**2 917 306**
Årets resultat		**917 981**	**2 917 306**

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	81 305 545	78 743 626
Summa materiella anläggningstillgångar		**81 305 545**	**78 743 626**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	2 768 600	3 075 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 768 600**	**3 075 700**
Summa anläggningstillgångar		**84 074 145**	**81 819 326**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 972	630
Övriga fordringar		184 229	232 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 772 864	1 764 737
Summa kortfristiga fordringar		**1 961 065**	**1 997 593**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	11 656 424	12 602 924
Summa kassa och bank		**11 656 424**	**12 602 924**
Summa omsättningstillgångar		**13 617 488**	**14 600 517**
Summa tillgångar		**97 691 633**	**96 419 843**

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 602 753	1 602 753
Fond för yttre underhåll		12 504 905	8 269 041
Summa bundet eget kapital		**14 107 658**	**9 871 794**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-978 265	340 293
Årets resultat		917 981	2 917 306
Summa fritt eget kapital		**-60 284**	**3 257 599**
Summa eget kapital		**14 047 374**	**13 129 393**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 888 375	57 077 322
Summa långfristiga skulder		**22 888 375**	**57 077 322**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	56 688 947	22 577 500
Leverantörsskulder		953 345	1 033 050
Skatteskulder		52 055	57 407
Övriga skulder	Not 16	531 346	536 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 530 191	2 008 432
Summa kortfristiga skulder		**60 755 884**	**26 213 128**
Summa eget kapital och skulder		**97 691 633**	**96 419 843**

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	71
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	14 819 544	14 388 492
Hyror, lokaler	60 348	59 788
Hyror, garage	669 540	656 640
Hyror, p-platser	410 750	298 650
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-49 760	-47 040
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 250	-25 389
Rabatter	-480	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 265 900	2 040 852
Summa nettoomsättning	**18 157 592**	**17 371 993**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga lokalintäkter	0	6 950
Övriga ersättningar	76 773	50 473
Fakturerade kostnader	1 260	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	202 152	207 736
Försäkringsersättningar	284 857	380 631
Summa övriga rörelseintäkter	**565 040**	**646 329**

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-1 066 136	-269 448
Reparationer	-1 798 450	-840 618
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-596 654	-585 374
Tomträttsavgäld	-723 000	-723 000
Försäkringspremier	-437 234	-400 359
Kabel- och digital-TV	-1 092 693	-1 089 654
Återbäring från Riksbyggen	21 900	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 387	-24 686
Obligatoriska besiktningar	-266 884	-216 913
Bevakningskostnader	-34 577	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-146 339	-128 178
Snö- och halkbekämpning	-64 175	-50 000
Ersättningar till hyresgäster	-1 553	0
Förbrukningsinventarier	-61 809	-90 596
Fordons- och maskinkostnader	-21 920	-59 832
Vatten	-599 814	-568 902
Fastighetsel	-542 340	-435 063
Uppvärmning	-2 831 568	-2 814 724
Sophantering och återvinning	-408 722	-377 526
Förvaltningsarvode drift	-912 353	-556 123
Summa driftskostnader	**-11 597 707**	**-9 230 996**

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	0	-17 234
Förvaltningsarvode administration	-2 015 564	-2 024 431
IT-kostnader	-15 717	-19 716
Styrelsearvode	-19 965	-18 900
Arvode, yrkesrevisorer	-38 474	-35 045
Övriga förvaltningskostnader	0	-6 000
Kreditupplysningar	-2 730	-6 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 073	-50 473
Kontorsmateriel	-13 393	-33 963
Telefon och porto	-12 113	-10 939
Medlems- och föreningsavgifter	-27 072	-22 560
Köpta tjänster	-8 138	-7 750
Bankkostnader	-4 428	-3 173
Advokat och rättegångskostnader	-10 875	0
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	**-2 246 542**	**-2 256 258**

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-91 676	-213 039
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-92 405	-94 388
Övriga kostnadsersättningar	-31 485	-16 584
Sociala kostnader	-35 602	-67 436
Summa personalkostnader	**-251 168**	**-391 447**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-264 715	-264 715
Avskrivning Markanläggningar	-383 438	-393 907
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 688 933	-1 966 569
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-3 337 086**	**-2 625 191**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag-Riksbyggen	88 896	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**88 896**	**0**

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 991	27 077
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	342	41
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	104 602	104 139
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**129 935**	**131 257**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-590 978	-728 261
Övriga räntekostnader	0	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-590 978**	**-728 381**

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 794 689	15 794 689
Standardförbättringar	117 665 586	113 391 445
Markanläggningar	9 945 899	9 945 899
	143 406 174	**139 132 033**
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	5 899 004	4 247 141
	5 899 004	**4 247 141**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**149 305 178**	**143 406 174**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 881 175	-12 616 460
Standardförbättringar	-46 421 572	-44 455 004
Markanläggningar	-5 359 799	-4 965 892
	-64 662 546	**-62 037 356**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-264 715	-264 852
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 688 932	-1 966 553
Årets avskrivning markanläggningar	-383 438	-393 907
	-3 337 085	**-2 625 191**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-67 999 631**	**-64 662 547**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**81 305 545**	**78 743 626**
Varav		
Byggnader	2 648 799	2 913 514
Standardförbättringar	74 454 086	71 244 013
Markanläggningar	4 202 662	4 586 100
Taxeringsvärden		
Bostäder	384 000 000	384 000 000
Lokaler	4 807 000	4 807 000
Totalt taxeringsvärde	**388 807 000**	**388 807 000**
varav byggnader	*205 754 000*	*205 754 000*
varav mark	*183 053 000*	*183 053 000*

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar (Lån Panncentralen)	1 842 600	2 149 700
Fordran Intresseföreningen	926 000	926 000
Summa andra långfristiga fordringar	**2 768 600**	**3 075 700**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	235 396	201 838
Förutbetalt förvaltningsarvode	528 070	505 143
Förutbetald uppvärmning	514 999	587 226
Förutbetald kabel-tv-avgift	273 348	273 069
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 301	16 711
Förutbetald tomträttsavgäld	180 750	180 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 772 864**	**1 764 737**

Not 14 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	5 680	4 861
Bankmedel	9 007 492	8 984 631
Transaktionskonto	2 643 251	3 613 431
Summa kassa och bank	**11 656 424**	**12 602 924**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	79 577 322	79 654 822
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 688 947	-22 577 500
Långfristig skuld vid årets slut	**22 888 375**	**57 077 322**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2020-07-28	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-08-12	12 500 000,00	-12 500 000,00	0,00	0,00
SEB		2020-09-28	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA**	0,53%	2021-09-28	0,00	32 500 000,00	0,00	32 500 000,00
NORDEA**	0,75%	2022-06-15	24 188 947,00	0,00	0,00	24 188 947,00
NORDEA	0,95%	2024-06-19	22 965 875,00	0,00	77 500,00	22 888 375,00
Summa			**79 654 822,00**	**0,00**	**77 500,00**	**79 577 322,00**

*Senast kända räntesatser

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas 2 lån om totalt 56 688 947 som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Not 16 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	461 587	491 056
Mottagna depositioner	34 800	34 800
Skuld för moms	25 469	0
Skuld sociala avgifter och skatter	9 090	10 483
Övriga förskott	400	400
Summa övriga skulder	**531 346**	**536 739**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	22 135
Upplupna räntekostnader	96 239	107 542
Upplupna elkostnader	29 301	25 847
Upplupna vattenavgifter	32 319	56 114
Upplupna kostnader för renhållning	84 749	64 676
Upplupna revisionsarvoden	30 000	57 955
Upplupna styrelsearvoden	0	70 449
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	648 186	101 471
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 609 397	1 502 243
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 530 191**	**2 008 432**

Not 18 Ställda säkerheter	**2021-06-30**	**2020-06-30**
Fastighetsinteckningar	91 546 230	94 689 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____
Mats Edvardsson

_____
Maj-Gun Ruda

_____
Marie-Louise Claesson

_____
Bengt Jacobsson

_____
Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

_____
Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

_____
Magnus Fleischer
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

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.

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

RB BRF Göteborgshus 26

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Göteborgshus 26 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

Transaktion 09222115557454694591 Signerat VB, MC, MR, MF, ME, BJ, JC

Verifikat

Transaktion 09222115557454694591

Dokument

Årsredovisning 234026
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2021-09-30 08:47:27 CEST (+0200) av Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-10-15 10:50:42 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Viktor Bengtsson (VB)
RB BRF Göteborgshus 26 ()
Viktor.bengtsson@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VIKTOR BENGTSSON"
Signerade 2021-10-15 10:50:42 CEST (+0200)

Marie-Louise Claesson (MC)
RB BRF Göteborgshus 26 ()
mlc.claesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE-LOUISE CLAESSON"
Signerade 2021-10-03 14:41:35 CEST (+0200)

Maj-Gun Ruda (MR)
RB BRF Göteborgshus 26 ()
majgunruda@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ-GUN RUDA"
Signerade 2021-09-30 12:43:10 CEST (+0200)

Magnus Fleischer (MF)
RB BRF Göteborgshus 26 ()
magnus.fleischer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS FLEISCHER"
Signerade 2021-10-04 17:28:41 CEST (+0200)

Mats Edvardsson (ME)

Bengt Jacobsson (BJ)



Verifikat

Transaktion 09222115557454694591

RB BRF Göteborgshus 26 ()
matsedv@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS EDVARDSSON"
Signerade 2021-09-30 23:06:42 CEST (+0200)

RB BRF Göteborgshus 26 ()
bengtoinger@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt Jacobsson"
Signerade 2021-09-30 09:42:07 CEST (+0200)

Josefina Canderfalk (JC)
RB BRF Göteborgshus 26 ()
josefina.canderfalk@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSEFINA CANDERFALK"
Signerade 2021-09-30 14:18:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26, org.nr 757201-7320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för 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 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 Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Signerat 2021-10-15 08:51:17 UTC Oneflow ID 2282558 Sida 2 / 4

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Magnus Fleischer
Förtroendevald revisor

Signerat 2021-10-15 08:51:17 UTC Oneflow ID 2282558 Sida 3 / 4

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖTEBORGSHUS 26 757201-7320 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-15 08:41:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS FLEISCHER

Datum

Magnus Fleischer
Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-15 08:51:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR BENGTSSON

Datum

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post