

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 45
Org nr: 716409-5031



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.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 45
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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 487 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 840 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olskroken 22:5 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 104 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Hökegatan 12-18 samt Olskroksgatan 19-21 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	37
3 rum och kök	43
4 rum och kök	21
5 rum och kök	3
Summa	104

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
MC-platser	12
P-platser	76

Total tomtarea	5 835 m ²
Total bostadsarea	8 300 m ²
Total lokalarea	42 m ²

Årets taxeringsvärde	218 271 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	218 271 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal

AK

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.

Väsentliga avtal

Riksbyggen	Teknisk och ekonomisk förvaltning inkl skötsel av mark. Felanmälan
Skatås Städ	Inre städning
Renova	Tömning av kärl, återvinningsrummen
Canmera	Service och underhåll ventilationssystem
Göteborgs El&Rörjour	Jouravtal vid akuta el eller rörfel
COM HEM	Gruppavtal ang bredband och kanalutbud
Luleå Energi	Elavtal
Göteborg Energi AB	Leverans av fjärrvärme
Kretsloppskontoret Göteborg	Leverans av vatten och omhändertagande av spill- och dagvatten

Status byggnad och teknik

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 426 tkr och planerat underhåll för 795 tkr. Det största enskilda underhållet har bestått av att få våra ventilationsanläggningar godkända enligt regelverket.

Underhållsplan

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

Föreningens fastighet är i ett mycket gott skick och väl underhållet. Hissarna är nyrenoverade och en modern allmänbelysning är installerad. Fasad, tak och allmänna utrymmen uppvisar inga påtagliga skador eller behov av ett akut krävande underhåll. Gårdsbjälklaget över garaget kommer inom en nära tid kräva stora och dyra åtgärder.

PK

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av värmeväxlare och värmecirkulationspump	2014
Renovering av brandspjäll i garage	2014
Utrustning av lekplats	2015
Huskropp utvändigt, översyn av dräneringssystem	2015
Installation av reningsfilter på värmesystemet	2015
Filmning av avloppsstamledningar	2016
Upprustning av föreningslokal/lägenhet och bastu	2016
Renovering av hiss Hökegatan 12	2016
Renovering av hiss Hökegatan 18	2017
Uppgradering av bokningssystemet APTUS	2017
Laddstationer för elbilar installeras	2017
Renovering av hissarna Olskroksgatan 19 och 21	2018
Installation av närvarobelysning i entreér och förbindelsegångar	2018
Underhållsspolning av avlopp	2018
Renovering av hiss Hökegatan 14 och 16	2018/2019
Montering av rännor i garage för att ta hand om inläckande dagvatten	2018/2019
Energideklaration och energiutredning utförd	2018/2019
Besiktning och åtgärdsprogram för renovering av gård	2018/2019
Installation av närvarobelysning i trapphus	2018/2019
Funktionskontroll/OVK	2018/2019
Drönarbesiktning av yttertaket	2018/2019

Verksamhetsåret 2019/2020

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastighet och egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

Utförda underhållsarbeten, besiktningar och utredningar under verksamhetsåret

- Trygghetsskapande åtgärder i form av ny och förstärkt ytterbelysning mot gata samt beskärning och utrensning av buskar utefter gata och gavlar
- Tillträde till våra tvättstugor med taggöppning av dörr
- Ibruktagande av upprustat motionsrum
- Lagning av sprickor i tegelfasad mot gården
- Rengöring och åtgärder av takrännor och takplåtar
- Utbyte och förstärkning av kameraövervakning i garaget
- Utredning av installation av brandlarm i garaget
- Innätning och fågelsäkring av takhuvar
- Städning av vindar från dörrar, badkar och annat skräp
- Utredning av taksäkerhet
- Uppstart av Projekt Gården
- Ventilationsåtgärder för erhållande av godkännande enligt Boverkets föreskrifter
- Överföring av hisslarm via mobilnätet till Hissstekniks jour
- SBA (Systematiskt Brandskydds Arbete) har utförts löpande och erforderliga åtgärder vidtagits.
- Medverkat och administrerat montering av säkerhetsdörrar
- Uppdatering av hemsidan. Förtydligande av våra dokument under Boendeinfo A-Ö

AK

- Skapande av styrelsepärm SÖK&HITTA kompletterad med styrelsesida på hemsidan

Kommande underhåll

Inom de närmaste verksamhetsåren finns behov av följande större arbeten enligt underhållsplan och gjorda utredningar/besiktningar. Underhållsplanen uppdaterades den 26 mars 2020 av vår förvaltare.

Verksamhetsåret 2020/2021

- Balkongplattor, målning av undersida efter bedömd besiktning
- Utredning av vårt driftsystem med förslag av åtgärder
- Installation av brandlarm i garaget
- Åtgärder fasad mot gata, lagning av sprickor och översyn av takrännor
- Ny belysning utanför entréer mot gård i likhet med entréerna gata.
- Närvarobelysning i tvättstugor och motionsrum
- Fortsatta trygghetsskapande åtgärder och arbete med SBA
- Kontroll och åtgärdande av uppställningsanordningar för slagdörrar hissar
- Utredning av status för stamventiler

Verksamhetsåret 2021/2022

- Åtgärder av skärmtak över entréer och burspråk mot gata
- Målning av slagdörrar till hissar i plan 0
- Rengöring av fasadpartier mot gata från alger
- Översyn av träpaneler balkonger
- Vid behov uppgradering av tvättutrustning
- Upprustning av hobbyrummet

Verksamhetsåret 2022/2023

- Funktionskontroll med erforderliga åtgärder av ventilationsinstallationerna enligt Boverkets regler (våren 2023)
- Underhållsspolning av avlopp enligt tecknat avtal
- Renovering av återvinningsrum (tvättning och målning av ytskikt)
- Takbesiktning med eventuella åtgärder
- Målning av slagdörrar till hissar i plan 1-6

Verksamhetsåren 2024 och framåt

- Utredning av kommande behov för fönsterbyte
- Utredning av fläktsystemen, behov av renovering alternativt installation av nya aggregat och ett datorbaserat styr- och övervakningssystem inklusive funktioner för undercentralens teknik.
- Utbyte alternativt renovering av frånluftsfläktar i garage
- Underhållsåtgärder i garaget
- Åtgärder tak kompletterade med installation av solceller
- Injustering av värme- och tappvarmvattensystem

Anm. byte av fönster och större takåtgärder bör samordnas i tid

Projekt Gården – preliminär tidplan

Verksamhetsåret 2020/2021

Ta fram en gestaltungsplan för hur gården skall se ut efter att ett nytt tätskikt har applicerats. Presentation av planen för medlemmarna

Verksamhetsåret 2021 höst

Upphandla projektledare och trädgårds/mark konsult. Fastställande av ny gårdsuppbyggnad. Programbeskrivning

Verksamhetsåret 2022

Framtagande av entreprenadhandlingar och upphandla entreprenör

Verksamhetsåret 2023 alternativt 2024

Renovering av gården och uppbyggnad av ny gård under den varma årstiden. Uppskattad tid ca 4 månader

PK

Underhållsplanen finns att tillgå på föreningens expedition samt delar av den på vår hemsida. Angivna åtgärder kan tidigare- eller senareläggas utifrån faktiskt behov och status. Underhållsplanen är ett levande dokument som snabbt kan förändras utifrån behov och tillgängliga ekonomiska medel. Därmed skall angivna årtal för åtgärder ses som preliminära. Vissa underhållsåtgärder och besiktningar regleras enligt Boverkets regelverk

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda möten. Tre möten har på grund av covid-19 skett digitalt med beslutsfattande via e-post (per capsulam) och ett möte har ställts in. Vidare har styrelsen haft möten med Riksbyggens förvaltare och anlita ventilationsentreprenör där anteckningar har förts.

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dick Eriksson	Ordförande	2020
Karl-Fredrik Bogren	Vice ordförande	2021
Roger Helge	Sekreterare	2020
Jana Kettunen	Ledamot	2020
Elizabeth Englund	Ledamot	2021
Andreas Solveström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Herman Othelius	Suppleant	2021
Hampus Jönsson	Suppleant	2020
Elin Rydbäck	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tina Rusch	Förtroendevald revisor
Arthur Kozak	Extern revisor

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson
Magnus Heier

Valberedning

Emma Josefsson
Leif Jerenvik
Mikaela Jönsson

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

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat påverkas av ett förtydligande som gjordes föregående år av Bokföringsnämnden, om hur potentiella förluster/vinster vid räntesäkringar skall redovisas. Bakgrunden är att föreningen för flera år sedan gjorde en räntesäkring, en s.k. Swap, vilket innebär att man över en längre tid fastställer vilken ränta som föreningen skall betala på de lån som är kopplade till räntesäkringen. Oavsett om räntan blir högre eller lägre än den avtalade räntan betalar föreningen lika mycket. De senaste åren har räntan varit extremt låg och då har föreningen gjort förlust på räntesäkringen. Hela ränteförlusten måste redovisas innevarande år trots att utbetalningarna ännu inte är gjorda. Föregående år gick räntesäkringarna ut och marknadsvärdet redovisades till 0 kr vilket resulterade i en orealiserad vinst. I år finns inga räntesäkringar att redovisa.

Föreningen har en relativt låg belåning som ligger på drygt 30 % under medelbelåningen för bostads-rätter per m². Styrelsen har haft ambitionen att lösa in ett av våra lån under verksamhetsåret. Utifrån den kostnad som kommer att belasta föreningen för att åtgärda gårdens tätskikt och återuppbyggnad beslutade styrelsen att inte verkställa inlösen.

Den största enskilda utgiftsposten under räkenskapsåret var att åtgärda ventilationsanläggningarna. Total kostnad 479 748:- inkl moms.

Från juli månad 2019 infördes betalning till föreningen via swish konto i syfte att minska kontanthantering.

Styrelsen ser positivt på de ekonomiska förutsättningarna för de kommande verksamhetsåren. Dock har styrelsen beslutat att i samband med budgetläggningen för kommande verksamhetsår höja årsavgiften med 5 % från den 1 jan 2021 för att kunna bemöta ett ökat kostnadsläge.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

En sänkning av årsavgiften gemonfördes 2016-07-01 med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 575 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Ordförande har ordet

Så har ännu ett verksamhetsår avverkats och en ny årsredovisning sammanställts. Med hopp om en trevlig läsning och att den skall skänka er intressanta insikter om föreningen och förvaltningen av vårt kapital samt även väcka frågor och funderingar om ditt boende, nu och framledes.

I skrivande stund har vi haft en vår och en sommar som ingen annan. På nära håll har vi fått uppleva vår sårbarhet och hur skört livet och världen vi byggt upp faktiskt är. I en återblick kommer vi att finna många nya kreativa lösningar för att exempelvis arbeta på distans hemifrån och att handla på nätet och få varorna levererade till dörren. Under denna tid har styrelsen anpassat sitt arbetssätt till rådande förhållanden och hållit igång verksamheten inom föreningen på bästa sätt. Akuta problem, som varit få, har vi åtgärdat omgående medan icke akuta har fått vänta. Styrelsen har inte haft några fysiska möten under verksamhetsårets sista tre månader utan all mötesverksamhet och kontakter med er medlemmar har skett digitalt eller via telefon. Och det har fungerat bra.

Till skillnad från många föreningar har inte coronapandemin påverkat vår ekonomi. Månadsavgiften har varit på samma nivå sen juli 2016. Föreningen har tjänat på den låga räntenivån samtidigt som övriga kostnader höjts med ca 2 % per år. För att skapa ett bättre ekonomiskt utrymme för att möta kommande taxehöjningar, driftkostnader och planerade underhållsåtgärder har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften för lägenheter och parkering med 5% från kommande årsskifte. Styrelsen planerar för att finansiera gårdsrenoveringen med ett lån när vi vet de ekonomiska förutsättningarna i anbud.

Verksamhetsåret har präglats av tre större aktiviteter. **Ventilationsåtgärder, Trygghetsfrågor** och uppstart av **Projekt Gården**.

Den största enskilda utgiftsposten och underhållet var renoveringen av våra ventilationsanläggningar. Att säkerställa att de skulle få ett godkännande krävdes stora insatser och besök hos er alla. Tyvärr var ventilationen genomgående i ett sämre skick än vad som förväntades och framförallt var hela frånluftssystemet hårt igensatt av smuts, papper och

AK

plastpåsar, vilket krävde en större insats för rensning med komplettering av rensluckor. Systemet för brandgaser (vid en ev lägenhetsbrand) fungerade inte beroende på att spjäll, givarfunktioner och avlufthuvor var igensatta av smuts och att huvarna också innehöll fiskmåsbön. Många av er fick upprepade besök av vår entreprenör för åtgärder i era lägenheter. Vår entreprenör gav er alla en eloge för ett gott samarbete och vi nådde en 100-procentig tillgänglighet av lägenheterna, vilket får betraktas som mycket ovanligt. Det bör också påpekas att våra ventilationsinstallationer börjar närma sig ”bäst före datum” och vi måste snart planera för renovering eller utbyte. Våra anläggningar är nu godkända fram till nästa funktionskontroll hösten 2022.

Vi har arbetat vidare med trygghetsfrågor och förstärkt den yttre belysningen med nya och fler armaturer för att täcka upp alla mörka områden under balkongerna samt gavlarna. Häckar och buskar har tagits bort, glesats ut eller klippts ner för att försvåra att någon ska kunna gömma sig bland dessa. Ett arbete som bör ske kontinuerligt. Vi har utökat antalet brandsläckare och kompletterat varje våningsplan med brandfilter. I vårt Systematiska Brandskydd Arbete (SBA) har vi också säkerställt ett antal funktioner och med jämna mellanrum ronderat våra allmänna utrymmen för att kontrollera så att inga föremål hindrar utrymning och ”blåljuspersonalen”. Ett viktigt arbete för vår säkerhet.

I 45:an har vi beskrivit vår uppstart av Projekt Gården och kommer kontinuerligt att främst i 45:an, men även på vår hemsida beskriva vad som händer. Vår uppmaning till er alla medlemmar att komma in med idéer eller ställa frågor gäller alltså. Det är ett stort, viktigt och dyrt projekt vi har framför oss.

Vår användning av värme, gemensam el och vatten ligger kvar på mycket bra nivåer sen förra året. Väderleken under verksamhetsåret har också gynnat oss vad det gäller värmeanvändningen och snöbekämpning vilket sparat en del pengar. Dock har vi märkt en ökning av vår vattenanvändning under de sista månaderna, förmodligen beroende på att fler har arbetat hemifrån och fler hållit sig socialt distanserade hemma. Inför framtiden får vi räkna med större öknings av kostnaderna för värme, el och främst vatten. Taxekostnaden för vatten i Göteborg har under en lång rad av år varit en av de lägsta i landet. Nu kommer den förmodligen att öka kraftigt beroende på att staden har ett gammalt och i viss mån dåligt underhållet ledningsnät som behöver åtgärdas.

Många medlemmar renoverar sina lägenheter. Byter ytskikt i våtutrymmena och omdisponerar dem. Styrelsen har skärpt och förtydligat anvisningarna för renoveringsarbetena, allt för att undvika skador. Tyvärr har vi märkt att anlitade hantverkare inte alltid uppfyller de krav som behövs för ett fullgott arbete och där kommunikationen med dem inte alltid fungerat. Förmodligen kan våra anvisningar tyckas vara omständliga, men allt är för att få ett bra resultat för dig som medlem men också för föreningen.

Styrelsen har försökt att i sin information i 45:an, på hemsidan och genom anvisningar i gemensamma utrymmen vara tydlig med vad som gäller. Tyvärr så läses inte alltid denna information varvid det uppstår onödiga hanteringsproblem, där svaren oftast finns givna i informationen. Vi är väl medvetna om denna problematik som på intet sätt är ny och arbetar för att hitta ytterligare informationsvägar.

Ett bostadsköp är en stor investering för de flesta. Gjorda undersökningar visar att det är många som saknar insikt i innebörden av att bo i bostadsrätt, vilka rättigheter och skyldigheter man har. Hur man skall tolka föreningens ekonomi, vilka lagar som styr och styrelsens ansvar. Det är komplexa frågor som hänger ihop och inför framtiden vore det önskvärt om fler medlemmar aktiverar sig i dessa frågor för att framledes kunna ta plats i styrelsen. Allt för att säkerställa en kontinuitet i styrelsearbetet. Förvisso har vi Riksbyggen att luta oss emot, men ett visst mått av egen kunskap är alltid till fördel. Ett genomgående problem genom åren är hur styrelsearbetet och tagna beslut skall överföras till en kommande styrelse. Här har vi påbörjat ett arbete med en SÖK&HITTA funktion, i pärm och digitalt. Och värt att fundera på är om vi kan göra vår årsredovisning och information mer tydlig och lättbegriplig om vad som döljer sig bakom texter och siffror.

Ekonomi i vår förening är mycket god och vi har en hög kvalitet i vår boendemiljö. Vi har haft ett bra verksamhetsår utan några överraskande kostsamma akuta fel, brister eller oplanerade ekonomiska utgifter. Vi har en väl underhållen fastighet som är attraktiv att leva i. Avgående styrelse ser mycket positivt på de förvaltningsmässiga och ekonomiska förutsättningarna inför de kommande verksamhetsåren.

Undertecknad vill tacka medlemmarna och styrelsen för ett gott och värdefullt arbete under det gångna verksamhetsåret. Det har varit en god stämning i föreningen till gagn för oss alla. Samtidigt riktar ett stort tack till Riksbyggens personal för ett gott samarbete och till vår fastighetsskötare Mikael som med stor kunskap och engagemang skött om vårt hus och hjälpt oss medlemmar vid behov.

PK

Vid tangentbordet i juli månad

Dick Eriksson

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 883	5 886	5 893	5 897	5 921
Resultat efter finansiella poster	1 354	875	669	1 148	165
Årets resultat	1 354	875	669	1 148	165
Resultat exklusive avskrivningar	1 840	1 361	1 155	1 632	638
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	33	223	-95	382	-612
Balansomslutning	48 712	47 758	50 085	49 485	49 720
Soliditet %	31	29	26	24	22
Likviditet %	370	231	143	268	229
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	575	575	575	575	587
Bränsletillägg, kr/m ²	79	79	79	79	79
Driftkostnader, kr/m ²	412	478	496	427	260
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	299	301	292	254
Ränta, kr/m ²	36	84	94	115	352
Underhållsfond, kr/m ²	794	673	716	762	765
Lån, kr/m ²	3 883	3 917	4 139	4 181	4 223

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

AK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 057 966	5 615 721	4 252 032	874 658
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut*		668 682	-668 682	
Disposition enl. årsstämmobeslut			874 658	-874 658
Reservering underhållsfond		1 138 000	-1 138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-795 113	795 113	
Årets resultat				1 353 594
Vid årets slut	3 057 966	6 627 290	4 115 121	1 353 594

*Extra avsättning efter stämmobeslut 2018-12-04

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 789 326
Årets resultat	1 353 594
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	795 113
Summa	4 800 034

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 800 034
--	------------------

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 882 919	5 885 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400 096	362 776
Summa rörelseintäkter		6 283 015	6 248 287
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 433 289	-3 985 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-578 432	-559 343
Personalkostnader	Not 6	-140 107	-135 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-486 515	-486 515
Summa rörelsekostnader		-4 638 343	-5 166 960
Rörelseresultat		1 644 672	1 081 326
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 519	495 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-297 597	-701 758
Summa finansiella poster		-291 078	-206 668
Resultat efter finansiella poster		1 353 594	874 658
Årets resultat		1 353 594	874 658

AK

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 253 404	43 695 349
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	195 385	239 955
Summa materiella anläggningstillgångar		43 448 789	43 935 304
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	52 000	52 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 000	52 000
Summa anläggningstillgångar		43 500 789	43 987 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 643	50
Övriga fordringar	Not 15	33 376	22 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	243 980	149 097
Summa kortfristiga fordringar		280 999	171 844
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 930 387	3 599 238
Summa kassa och bank		4 930 387	3 599 238
Summa omsättningstillgångar		5 211 386	3 771 082
Summa tillgångar		48 712 174	47 758 386

PK

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 057 966	3 057 966
Fond för yttre underhåll		6 627 290	5 615 721
Summa bundet eget kapital		9 685 256	8 673 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 115 121	4 252 032
Årets resultat		1 353 594	874 658
Summa fritt eget kapital		5 468 715	5 126 689
Summa eget kapital		15 153 971	13 800 376
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	32 150 585	32 327 147
Summa långfristiga skulder		32 150 585	32 327 147
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	240 812	349 812
Leverantörsskulder	Not 19	264 220	272 633
Övriga skulder	Not 20	160 539	169 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	742 048	839 275
Summa kortfristiga skulder		1 407 619	1 630 863
Summa eget kapital och skulder		48 712 174	47 758 386

AK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10-15
Installationer	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 770 540	4 770 540
Hyrer, lokaler	28 500	28 450
Hyrer, garage	427 875	428 490
Bränsleavgifter, bostäder	655 884	655 884
Elavgifter	120	2 147
Summa nettoomsättning	5 882 919	5 885 511

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	299 040	299 520
Övriga lokalintäkter	39 659	36 840
Övriga ersättningar	28 461	13 905
Fakturerade kostnader	14 317	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-16
Övriga erhållna bidrag	0	4 677
Övriga rörelseintäkter	18 625	7 850
Summa övriga rörelseintäkter	400 096	362 776

AK

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-795 113	-1 494 411
Reparationer	-426 360	-440 366
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-171 326	-165 908
Försäkringspremier	-92 317	-83 986
Kabel- och digital-TV	-304 098	-303 197
Återbäring från Riksbyggen	0	7 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 294	0
Serviceavtal	-15 014	-5 375
Obligatoriska besiktningar	-19 931	-14 125
Bevakningskostnader	-41 186	-30 976
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 545	-17 049
Snö- och halkbekämpning	-40 331	-45 074
Förbrukningsinventarier	-15 961	-13 778
Vatten	-217 847	-219 443
Fastighetsel	-197 371	-237 637
Uppvärmning	-601 147	-625 692
Sophantering och återvinning	-205 760	-137 872
Förvaltningsarvode drift	-248 689	-158 494
Summa driftkostnader	-3 433 289	-3 985 581

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-8 089	-4 334
Förvaltningsarvode administration	-416 599	-421 298
Hyra inventarier & verktyg	-41 813	0
IT-kostnader	-9 449	-9 206
Styrelsearvode	-15 677	-9 868
Arvode, yrkesrevisor	-21 388	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 096	-56 450
Kreditupplysningar	-1 350	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 624	-13 293
Kontorsmateriel	-18 556	-6 390
Telefon och porto	-4 107	-8 572
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 240
Bankkostnader	-3 285	-2 913
Övriga externa kostnader	-1 400	-600
Summa övriga externa kostnader	-578 432	-559 343

AK

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Sammanträdesarvoden	-109 721	-89 719
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 320	-16 680
Sociala kostnader	-21 066	-29 122
Summa personalkostnader	-140 107	-135 521

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-441 945	-441 945
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 274	-21 274
Avskrivning Installationer	-23 296	-23 296
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-486 515	-486 515

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar och värdepapper i andra företag	0	48
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	48

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 475	8 224
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	0
Orealiserad vinst ränteswap*	0	486 818
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 519	495 042

*Ränteswap utgick 2019-04-29

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-297 522	-701 005
Övriga räntekostnader	-75	-753
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-297 597	-701 758

AK

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	48 024 728	48 024 728
Mark	3 541 600	3 541 600
Standardförbättringar	1 156 453	1 156 453
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 722 781	52 722 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 870 979	-7 429 033
Standardförbättringar	-1 156 453	-1 156 453
	-9 027 432	-8 585 486
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-441 945	-441 945
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
Summa årets avskrivningar	-441 945	-441 945
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 469 377	-9 027 431
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 253 404	43 695 349
Varav		
Byggnader	39 711 804	40 153 749
Mark	3 541 600	3 541 600
Standardförbättringar	0	0
Taxeringsvärde	218 271 000	218 271 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 122 000</i>	<i>100 122 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>118 149 000</i>	<i>118 149 000</i>

AK

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner	221 733	221 733
Inventarier och verktyg	180 238	180 238
Installationer	583 217	583 217
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	985 188	985 188

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner	-221 733	-221 733
Inventarier och verktyg	-52 790	-31 517
Installationer	-470 710	-447 414
	-745 233	-700 664
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 274	-21 274
Installationer	-23 296	-23 306
Summa årets avskrivningar	-44 570	-44 580
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-789 803	-745 233

Restvärde enligt plan vid årets slut	195 385	239 954
---	----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	106 174	127 447
Installationer	89 211	112 507

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	52 000	52 000
Summa andra långfristiga fordringar	52 000	52 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 643	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 643	50

AK

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	5 631	11 039
Skattekonto	27 595	11 508
Övriga fordringar	150	150
Summa övriga fordringar	33 376	22 697

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 033	3 517
Förutbetalda försäkringspremier	46 504	45 814
Förutbetald kabel-tv-avgift	76 098	75 951
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 345	22 878
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 980	149 097

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	512	3 161
SBAB	2 033 105	2 026 146
SEB Swishkonto	41 134	0
Swedbank	58 276	54 207
Swedbank Transaktionskonto	2 797 360	1 515 724
Summa kassa och bank	4 930 387	3 599 238

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	32 391 397	32 676 959
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 812	-349 812
Långfristig skuld vid årets slut	32 150 585	32 327 147

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,70%	2019-07-02	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,70%	2019-07-17	1 714 748,00	-1 697 498,00	17 250,00	0,00
NORDEA	1,06%	2019-07-29	10 092 500,00	-10 065 000,00	27 500,00	0,00
SEB	0,62%	2021-07-28	0,00	1 697 498,00	70 000,00	1 627 498,00
NORDEA	1,20%	2021-10-15	10 092 500,00	0,00	110 000,00	9 982 500,00
SEB	0,69%	2023-06-28	5 777 211,00	0,00	60 812,00	5 716 399,00
SEB	0,70%	2024-07-28	0,00	10 065 000,00	0,00	10 065 000,00
SEB	1,05%	2026-07-28	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			32 676 959,00	0,00	285 562,00	32 391 397,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 812 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Inga lån ligger för slutbetalning/omförhandling under kommande räkenskapsår.

PK

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	71 932	188 366
Ej reskontraförda leverantörsskulder	192 288	84 267
Summa leverantörsskulder	264 220	272 633

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	160 539	169 142
Summa övriga skulder	160 539	169 142

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	33 958	33 198
Upplupna räntekostnader	20 590	54 211
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 049
Upplupna elkostnader	14 511	17 937
Upplupna vattenavgifter	18 552	18 642
Upplupna värmekostnader	17 554	18 218
Upplupna kostnader för renhållning	31 738	28 619
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 613
Upplupna styrelsearvoden	108 080	105 660
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	15 944
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	477 065	505 185
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	742 048	839 275

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	46 827 000	46 827 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

AK

Styrelsens underskrifter

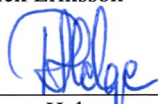
Göteborg 7/9. 2020
Ort och datum



Dick Eriksson



Karl-Fredrik Bogren



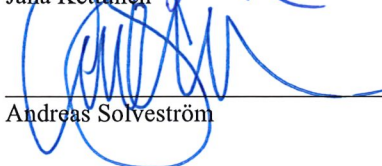
Roger Helge



Jana Kettunen

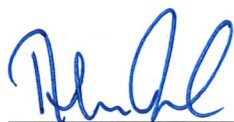


Elizabeth Englund



Andreas Solveström

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/9 - 2020



Arthur Kozak

BoRevision i Sverige AB



Tina Rusch

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 45, org.nr. 716409-5031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 45 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 45 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

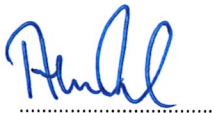
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 8 / 9 2020



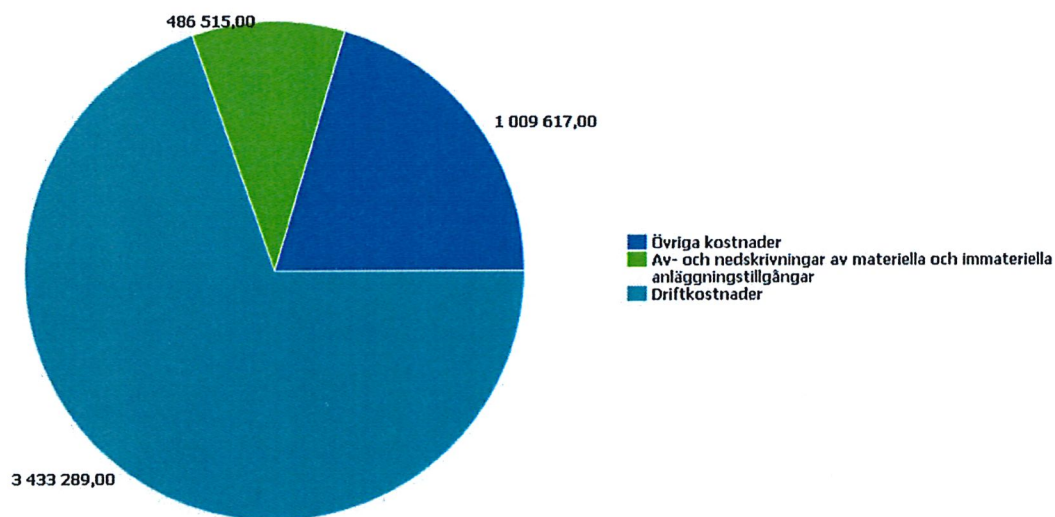
Arthur Kozak
BoRevision AB



Tina Rusch
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 433 289	3 985 581
Övriga externa kostnader	578 432	559 343
Personalkostnader	140 107	135 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	486 515	486 515
Finansiella poster	291 078	206 668
Summa kostnader	4 929 421	5 373 629



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Göteborgshus 45

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 45 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860