

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 38
Org nr: 757202-7444



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.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10
Bilagor	
Att bo i BRF	
Ordlista	



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 38
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 4 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 832 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärä 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärä 43:11 och Kärä 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärä 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärä 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 453 parkeringsplatser och två handikappsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024 med en årlig avgäld på 876 608 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
41	176	126	88	431

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
50	27	453

Total tomtarea 62 044 m²

Total bostadsarea 30 200 m²

Total lokalarea 492 m²

Årets taxeringsvärde 401 497 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 401 497 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 534 tkr och planerat underhåll för 4 224 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningen har gjort en femårsplan gällande planerat underhåll, de stora projekten är:

Nr 1 Stamrenovering, detta blev klart 2015-2016.

Nr 2 Betongrenovering, detta blev klart 2018-2019.

Nr 3 Takrenovering, beräknas påbörja tidigast 2019.

Nr 4 Hissrenovering, beräknas påbörja 2021.

Styrelsen har gjort en beräkning gällande årsavgifterna och kommer att höja i små etapper för att kunna genomföra allt underhåll och för att föreningen skall fortsätta att ha en bra ekonomi.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	92 875
Rivning golv	92 060
Underhåll/städning av kulvertar	124 311
Målning dörrar	14 113
Underhåll av moluckerna	187 230
Led belysning	807 777
Låssystem	176 101
Branddörrar	80 300
Betongrenovering	1 158 492
Markarbeten laddparkering	93 250
Markinventarier	1 240 737
Renovering carportar	124 090
Övrigt underhåll	32 430

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Johansson	Ordförande	2020
Steven Gorial	Sekreterare	2021
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	2020
Jan Kylbring	Ledamot	2020
Lars-Erik Törn	Ledamot	2021
Stefan Henriksén	Ledamot	2021
Christian Stefansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tinus Stenhill	Suppleant	2020
Reine Bandelin	Suppleant	2020
Sandra Delac	Suppleant	2020
Samir Kadic	Suppleant	2020
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ann-Sofie Olin	Förtroendevald revisor	Stämman
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Ahbar Moradiani	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Torbjörn Forsberg	Stämman
Mats Lundqvist	Stämman
Christian Forsberg	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 563 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 564 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift med 3 % från och med 1 juli 2020.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 715 kr/m²/år.

Ordföranden har ordet.

Föreningen utför renoveringar i området då det är viktigt att underhålla fastigheterna så att de blir attraktiva i många år framöver. Vår 5-årsplan är dock lite förskjuten. Föreningen utför idag takbyte samt montering av solceller som påbörjades i januari 2020 och förväntas vara slutfört i juni månad 2021. Föreningen samarbetar med Riksbyggen vid stora projekt då vi tecknar ett Riksbyggenavtal för att säkra upp ekonomi och där Riksbyggen har projektledare, platschef för bygget och övrig personal som hjälper oss i vårt arbete då det är omöjligt för en styrelse att utföra allt arbete i projektet.

Projektarbeten kräver mycket tid ifrån styrelsen sida och de som sitter med i projektgrupperna. Då mötena oftast ligger under dagtid, behöver man ta ledigt ifrån ordinarie arbete för att delta. Det har varit ca 40 möten from 2020-06-30 och innan dess lika många.

Styrelsen har under pandemi Covid 19 varit tvungna till att ändra sina mötesrutiner för att hindra smittspridning. Styrelsen kom gemensamt fram till att Au (arbetsutskottet) som består av 4 ledamöter samt förvaltare håller mötena som sedan har utvecklats till att man kan antingen kan medverka fysiskt eller digitalt. Styrelsen har även fått ställa in Öppet Hus-mötena samt övriga fritidsaktiviteter.

Övriga arbeten som kan nämnas förutom allt annat som utförs dagligen är den årliga besiktningen av lekplatser för att följa EU-reglerna. Nya bänkar har placerats ut i området utmed de kommunala vägarna för att underlätta för våra seniorer. Föreningen har även monterat två nya laddstationer för elbilar på Lillekärr Södra 180 samt utfört upprustning av våra carportar vilket sker löpande.

Vi har även i år haft skolungdomar som har arbetat under sommaren. I år var det sju ungdomar och vi har varit mycket nöjda med dem.

Föreningen fortsätter med att lägga om våra befintliga lån till en mycket fördelaktig ränta.

Föreningen utför årligen ett systematiskt brandskyddsarbete där alla utrymningsvägar, brandsläckare samt källargångar ses över då det inte får finnas något som är brandfarligt i våra fastigheter.

Föreningen genomför överlåtelse med nya medlemmar vilket är ca 40 st per år.

Föreningen köper in fastighetsskötsel ifrån Låssmeden Sven Alexandersson med 4 timmar per dag.

Nytt avtal gällande gräsklippning och snöröjning är tecknat med Mods. Nytt avtal när det gäller trädgård, skötsel av rabatter och träd mm är tecknat med Montins.

Föreningen vill åter påminna om att det är viktigt att tänka på att teckna ett eget bostadstillägg till er hemförsäkring om skadan är framme. Kontakta ert Försäkringsbolag för att kontrollera så att ni har det

Tack för detta år!

Med vänlig hälsning
Ordförande Mikael Johansson

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	26 069	25 464	25 045	25 030	24 408
Resultat efter finansiella poster	466	92	935	-3 353	-828
Resultat exklusive avskrivningar	4 831	3 307	3 454	-717	1 808
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 009	674	-1 346	-5 517	-2 992
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	27	87	157	157	157
Balansomslutning	112 111	82 728	81 333	80 005	78 527
Soliditet %	4	5	5	4	9
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	715	694	681	681	668
Bränsletillägg, kr/m ²	111	111	111	111	111
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	447	435	418	394	406
Ränta, kr/m ²	49	33	36	41	49
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	0	54
Lån, kr/m ²	3 121	2 326	2 384	2 203	2 125

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	0	2 800 078	92 145
Disposition enl. årsstämmobeslut			92 145	-92 145
Reservering underhållsfond		822 700	-822 700	
Ianspråktagande av underhållsfond		-822 700	822 700	
Årets resultat				466 470
Vid årets slut	1 572 478	0	2 892 223	466 470

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 892 222
Årets resultat	466 470
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-822 700
Årets ianspråktagande av underhållsfond	822 700
Summa	3 358 692

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 358 692

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	26 069 887	25 463 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 684	330 077
Summa rörelseintäkter		26 311 571	25 793 907
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-17 940 884	-19 614 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 460 134	-1 576 828
Personalkostnader	Not 6	-605 893	-372 041
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 365 234	-3 214 906
Summa rörelsekostnader		-24 372 145	-24 778 700
Rörelseresultat		1 939 426	1 015 207
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	82 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 372	546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 492 328	-1 006 408
Summa finansiella poster		-1 472 956	-923 063
Resultat efter finansiella poster		466 470	92 145
Årets resultat		466 470	92 145

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	70 069 373	74 282 823
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 310 216	1 462 001
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	30 440 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 819 589	75 744 823
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	862 500	862 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		862 500	862 500
Summa anläggningstillgångar		102 682 089	76 607 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 519	25 144
Övriga fordringar	Not 15	119 533	30 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	697 203	668 005
Summa kortfristiga fordringar		835 255	723 327
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 594 325	5 397 285
Summa kassa och bank		8 594 325	5 397 285
Summa omsättningstillgångar		9 429 580	6 120 612
Summa tillgångar		112 111 670	82 727 935

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 572 478	1 572 478	
Summa bundet eget kapital	1 572 478	1 572 478	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 892 222	2 800 078	
Årets resultat	466 470	92 145	
Summa fritt eget kapital	3 358 692	2 892 222	
Summa eget kapital	4 931 170	4 464 700	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	72 770 935	70 786 179
Summa långfristiga skulder		72 770 935	70 786 179
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 015 244	604 992
Leverantörsskulder		5 903 806	2 214 042
Skatteskulder		12 393	27 835
Övriga skulder	Not 19	1 576 060	1 511 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 902 061	3 118 432
Summa kortfristiga skulder		34 409 564	7 477 056
Summa eget kapital och skulder		112 111 670	82 727 935

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Styrelsen har från och med 2019-06-30 beslutat att upprätta årsredovisningen enligt K3. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för materiella anläggningstillgångar

		2020/2019	2019/2018
Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Antal år
Stomme	Linjär	115	
Stammar	Linjär	35	
Hiss	Linjär	12	
Fasad	Linjär	25	
Dörrar	Linjär	50	
El lägenheter	Linjär	12	
Installationer	Linjär	20	
Markanläggningar	Linjär	30-50	
Inventarier	Linjär	12	
Byggnad	Linjär		120
Standardförbättringar	Linjär		30
Övr. byggnadskomponenter	Linjär		10-66

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Uppskattningar och bedömning

Övergången från K2-regelvekret till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenter (delar av fastigheten) som bedömts ha en återstående nyttjandeperiod. Dessa komponenter har angivits ovan som materiella anläggningstillgångar, exempelvis balkonger, byggnadsinventarier, dörrar m.m. Förändringen innebär att varje komponent avskrivs linjärt under sin återstående nyttjandeperiod istället för som innan då hela byggnadens anskaffningsvärde skrevs av linjärt under samma nyttjandeperiod. Fördelningen av byggnadens resterande anskaffningsvärde har som grund bedömningar gjorda utifrån standard inom området (SABO rekommendation) samt föreningens underhållsplan.

Föreningen gick över till K3-regelverket 2020-06-30.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	21 586 416	20 963 761
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-125 480	-125 480
Hyror, lokaler	149 676	150 923
Hyror, garage	545 570	542 920
Hyror, p-platser	624 125	629 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 732	-23 518
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 000	-5 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 876	-16 598
Bränsleavgifter, bostäder	3 337 188	3 348 022
Summa nettoomsättning	26 069 887	25 463 830

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	82 060	76 713
Fakturerade kostnader	6 360	6 760
Övriga rörelseintäkter	50 015	51 256
Parkeringsintäkter	103 261	98 276
Lönebidrag	0	6 298
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Försäkringsersättningar	0	90 774
Summa övriga rörelseintäkter	241 684	330 077

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-4 223 770	-6 259 555
Reparationer	-2 533 733	-1 957 861
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-620 869	-598 457
Tomträttsavgäld	-876 608	-876 608
Försäkringspremier	-237 136	-223 854
Kabel- och digital-TV	-43 053	-49 412
Återbäring från Riksbyggen	0	13 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 940	-19 642
Service Kone	-103 789	0
Hissbesiktningar	-13 335	-66 672
Störningsjouren årsavgift	-33 100	-21 250
Störningsjouren jouren	-39 888	-57 691
Övriga utgifter, köpta tjänster	-32 550	-10 775
Snö- och halkbekämpning	-79 456	-191 688
Ersättningar till hyresgäster	-1 800	-1 500
Förbrukningsinventarier	-178 742	-188 090
Vatten	-982 751	-978 513
Fastighetsel	-2 179 286	-2 140 979
Uppvärmning	-2 950 316	-3 166 916
Sophantering och återvinning	-428 830	-440 824
Fastighetsskötsel	-714 563	-694 528
Trädgårdsskötsel	-1 160 217	-1 200 999
Städning gemensamma utrymmen	-495 150	-480 911
Summa driftkostnader	-17 940 884	-19 614 925

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-24 107	-38 890
Förvaltningsarvode administration	-1 032 449	-1 015 400
Hyra inventarier & verktyg	-18 584	-29 535
IT-kostnader	-11 263	-14 513
Styrelsearvode	-18 900	-18 315
Arvode, yrkesrevisor	-30 816	-32 505
Övriga förvaltningskostnader	-59 925	0
Kreditupplysningar	-11 775	-9 355
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-73 603	-76 713
Kontorsmateriel	-19 906	0
Telefon och porto	-17 322	-13 406
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-122	-8 616
Medlems- och föreningsavgifter	-25 860	0
Serviceavgifter	-15 406	-20 312
Köpta tjänster	-64 048	-49 275
Konsultarvoden	-12 031	-2 500
Bankkostnader	-4 318	-4 254
Advokat och rättegångskostnader	-15 000	-230 000
Övriga externa kostnader	-4 700	-13 238
Summa övriga externa kostnader	-1 460 134	-1 576 828

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-90 206	-51 184
Uttagsskatt	0	100 584
Styrelsearvoden	-185 785	-206 135
Övriga ersättningar*	-104 902	-52 801
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-70 050	-46 350
Övriga kostnadsersättningar	-1 026	-3 172
Pensionskostnader	-275	0
Övriga personalkostnader	-29 000	-4 000
Sociala kostnader	-124 648	-108 982
Summa personalkostnader	-605 893	-372 041

*Projekt

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 976 989	-472 951
Avskrivning Markanläggningar	-236 460	-79 734
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-2 505 903
Avskrivning Maskiner och inventarier	-44 392	-48 925
Avskrivning Installationer	-107 392	-107 393
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 365 234	-3 214 906

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Andelsutdelning intresseföreningen	0	82 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	82 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 037	9
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 335	537
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 372	546

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 002 153	-973 188
Övriga räntekostnader	-490 175	-33 221
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 492 328	-1 006 408

Not 11 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	63 653 634	63 653 634
Tillkommande utgifter	55 753 048	55 753 048
Markanläggning	1 961 094	1 961 094
	121 367 776	121 367 776

Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3

Byggnader	50 955 939	0
Tillkommande utgifter	-55 753 048	0
Markanläggning	4 797 108	0
	0	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 258 642	-8 785 691
Tillkommande utgifter	-36 375 710	-33 869 807
Markanläggningar	-1 450 600	-1 370 866
	- 47 084 953	- 44 026 365

Årets omklassificeringar av avskrivningar byte regelverk K3

Omfördelning avskrivning byggnader	-32 856 892	0
Omfördelning tillkommande utgifter	36 375 710	0
Omfördelning avskrivning markanläggningar	-3 518 818	0
	0	0

Årets av avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 967 989	-472 951
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-2 505 903
Årets avskrivning markanläggningar	-236 459	-79 734
	- 4 213 448	-3 058 588

Byggnader	-46 092 523	-9 258 642
Tillkommande utgifter	0	-36 375 710
Markanläggningar	-5 205 878	-1 450 600
	- 51 298 401	- 47 084 953

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 51 298 401	- 47 084 953
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	70 069 373	74 282 823
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Bostäder	401 000 000	401 000 000
Lokaler	497 000	4 97 000
Totalt taxeringsvärde	401 497 000	401 497 000
<i>varav byggnader</i>	<i>243 497 000</i>	<i>243 497 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>158 000 000</i>	<i>158 000 000</i>

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

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 385 896	1 385 896
Installationer	2 081 133	2 081 133
	3 467 029	3 467 029
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 467 029	3 467 029

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-1 239 931	-1 191 007
Installationer	-765 097	-657 704
	-2 005 028	-1 848 711

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-44 392	-48 925
Installationer	-107 392	-107 393
	-151 784	-156 318

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 156 813	-2 005 029
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Inventarier och verktyg	101 573	145 964
Installationer	1 208 644	1 316 036

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut	30 440 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	862 500	862 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	862 500	862 500

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	119 533	30 178
Summa övriga fordringar	119 533	30 178

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 846	4
Förutbetalda försäkringspremier	120 032	117 105
Förutbetalda driftkostnader	63 349	65 418
Förutbetalt förvaltningsarvode	261 158	255 066
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 260	11 260
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 041	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 364	0
Förutbetald tomträttsavgäld	219 152	219 152
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	697 203	668 005

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
SBAB	6 601 554	2 479
Transaktionskonto Swedbank	1 992 771	5 355 492
Handelsbanken	0	39 313
Summa kassa och bank	8 594 325	5 397 285

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	95 786 179	71 391 171
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 015 244	-604 992
Långfristig skuld vid årets slut	72 770 935	70 786 179

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	0,88%	2020-09-01	2 663 258,00	0,00	28 636,00	2 634 622,00
STADSHYPOTEK**	1,55%	2020-09-01	7 952 175,00	0,00	82 620,00	7 869 555,00
SWEDBANK**	0,76%	2020-09-28	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
STADSHYPOTEK**	1,10%	2020-09-30	3 202 301,00	0,00	33 976,00	3 168 325,00
STADSHYPOTEK**	1,73%	2021-03-30	3 029 194,00	0,00	32 312,00	2 996 882,00
STADSHYPOTEK**	1,37%	2021-06-01	2 955 930,00	0,00	31 448,00	2 924 482,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-07-30	3 016 710,00	0,00	31 344,00	2 985 366,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-30	5 009 266,00	0,00	52 452,00	4 956 814,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-06-01	2 076 279,00	0,00	22 088,00	2 054 191,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2022-06-30	3 807 000,00	0,00	40 500,00	3 766 500,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	5 535 000,00	0,00	60 000,00	5 475 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-09-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2022-12-22	2 895 000,00	0,00	60 000,00	2 835 000,00
SWEDBANK	1,27%	2022-12-22	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	2 863 300,00	0,00	30 140,00	2 833 160,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	3 705 000,00	0,00	39 000,00	3 666 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	5 578 758,00	0,00	60 476,00	5 518 282,00
SWEDBANK	0,88%	2024-10-25	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-01-30	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
Summa			71 391 171,00	25 000 000,00	604 992,00	95 786 179,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån samt Swedbanks om 23 015 244 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 384 234	1 342 814
Skuld för moms	61 229	34 314
Skuld sociala avgifter och skatter	130 597	134 627
Summa övriga skulder	1 576 060	1 511 755

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	70 543	51 333
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	933 141	643 479
Upplupna elkostnader	126 603	135 200
Upplupna vattenavgifter	81 015	78 082
Upplupna värmekostnader	84 646	88 536
Upplupna kostnader för renhållning	103 957	109 877
Upplupna styrelsearvoden	2 143	18 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 670	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 149 342	1 993 610
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 902 061	3 118 432

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	122 701 000	74 340 000

Not 22 Eventualförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	614	614

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

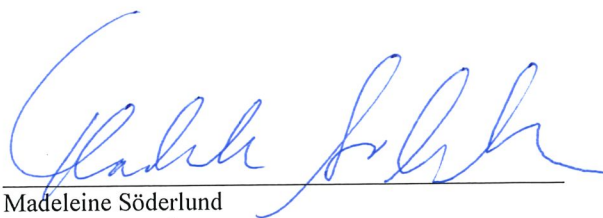
Styrelsens underskrifter

Göteborg 201007

Ort och datum



Mikael Johansson



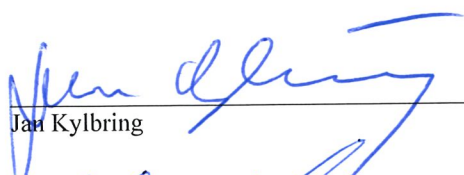
Madeleine Söderlund



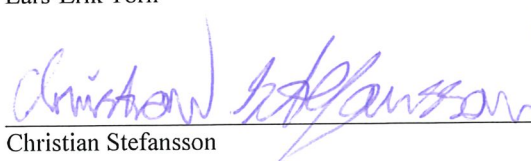
Steven Gorial



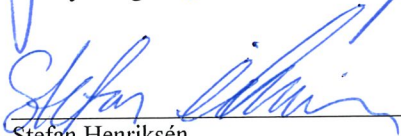
Lars-Erik Törn



Jan Kylbring



Christian Stefansson



Stefan Henriksén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-10-28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Olin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38, org.nr 757202-7444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 2020-10-28



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Olin
Förtroendevald revisor

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 motsvaras 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 38

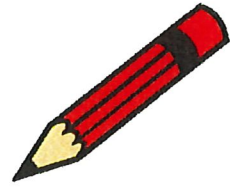
*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Göteborgshus
38 i samarbete med Riksbyggen*

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