

---

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 14  
Org nr: 757201-7254



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Förvalningsberättelse..... | 1  |
| Resultaträkning.....       | 7  |
| Balansräkning.....         | 8  |
| Noter.....                 | 10 |







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 14  
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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 289% till 27%. Förändringen beror på nya direktiv att redovisa lånen som förfaller inom ett år som kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 799 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 584 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 186 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If. Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen för Guldheden 40:1 och 42:1 har varit 60-åriga. Dessa är omförhandlade under 2011 på 10 år. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020. Arrende med Göteborgs kommun finns för fastigheten Guldheden 754:27.

### Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal      |
|----------|------------|
| 1 r o k  | 39         |
| 2 r o k  | 145        |
| 3 r o k  | 73         |
| 4 r o k  | 24         |
|          | 281 Totalt |

### Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|------------|-------|
| Lokaler    | 16    |
| Garage     | 14    |
| P-platser  | 108   |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total bostadsarea | 15 558 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 2 167 m <sup>2</sup>  |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 380 200 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 380 200 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,36 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### 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 336 tkr och planerat underhåll för 1 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Årets utförda underhåll (i t kr)

| Beskrivning         | Belopp |
|---------------------|--------|
| Lokaler             | 111    |
| Gemensamma utrymmen | 583    |
| Installationer      | 313    |
| Huskropp utvändigt  | 31     |
| Markytor            | 150    |

#### Planerat underhåll:

##### 2020 - 2021

Uppsättning av laddstolpar  
Renovering av socklar, trapphus  
Renovering av källargångar, lokaler  
Byte av tvätt- och torkutrustning  
Återplantering, trädgård  
Uppdatera skyddsrum  
2 200 000 kr

##### 2021 - 2022

OVK affärshuset  
Renovering av trapphus  
Renovering av källargångar, lokaler  
Byte av tvätt- och torkutrustning  
Återplantering, trädgård  
Byte av fläktar, pumpar  
2 200 000 kr

#### Kommande ej tidsatta underhållsprojekt

Som tidigare informerats om så kommer vi bli tvungna att renovera (relina) alla horisontella avloppsstammar. Projektet har skjutits framåt i tiden p g a av bedömningen att rören är i något bättre skick än planerat. Nuvarande plan är att projektet tidigast påbörjas efter halvårsskiftet 2022, men det kan uppkomma akuta problem som gör att vi får starta tidigare.

Kostnaden bedöms till 10 - 15 Msek. Föreningen har en underhållsfond f n på 10 Msek plus och ett balanserat resultat på 13 Msek. Det innebär att när kostnaden kommer så tar vi kapital från dessa båda tillgångar d.v.s. kostnaden kommer ej att påverka den då aktuella månadsavgiften, fränsett ränta på de pengar som behöver lånas upp.

## Händelser under verksamhetsåret 2019- 2020

Tidigare har vi informerat om att kommunen kräver en tomtgälden på 2900 Ksek/år de kommande 10 åren. Det visade sig senare att kravet ökade ytterligare till 3600 ksek/år dvs en höjning med 320% från nuvarande nivå som är 865 ksek/år.

På stämman 2019 beslutades att vi ej skulle skriva på avtalet vilket helt enligt plan resulterade i att kommunen stämde oss. Wistrands Advokatbyrå engagerades och besvarade och bestred kommunen krav.

På grund av att ett antal andra bostadsrättsföreningar har bestridit kraven och att dessa dessutom ligger före oss i processen så fick möjlighet att lägga vårt ärende som s.k vilandeförklaring dvs för oss händer ingenting förrän de andra fallen har prövats i högre instans. Vi kommer då att ta nytt beslut om fortsättningen av den juridiska processen.

Vi har via vår försäkring i if ett rättsskydd på upp till 250 Ksek.

I budgeten för innevarande verksamhetsår har vi beaktat den nya tomtgälden vilket resulterat i att avgiften fr om 200701 höjdes med 15%.

Parallellt med processen om tomtgäld så pågår en diskussion i kommunstyrelsen angående möjligheten för BRFer att köpa tomtmarken. Man diskuterar f.n. nivån på försäljningspriset. Om vi anser att ett utköp skulle vara intressant så kommer vi att kalla till en extra stämma för beslut.

Under året ansöktes om bidrag för uppsättande av laddstolpar, bidraget beviljades. Vår plan var att sätta upp 16 st stolpar. Vid förfrågan som gick ut till samtliga medlemmar så fann vi att intresset var så lågt så styrelsen beslutade att skjuta på projektet tills att behovet ökar.

En större gallring av träd och buskar genomfördes för att minska risken för fallande träd och för att öka ljusinsläppen på gårdar och i lägenheter. En återplantering planeras till hösten 20 och våren 21.

Ett större arbete med putslagning och målning av socklar har inletts under våren. Projektet är uppdelat i två etapper. I samma upphandling beställde föreningen målning av 18 trapphus.

En konsult anlätades för utredning av status på fasader i norr och öster som inte renoverades 2013. Det finns ett behov av renovering av fogar och byte av en mindre del tegel samt byte av mjukfogar som läggs in i underhållsplanen för framtida underhållskostnader.

I slutet av verksamhetsåret graderades värmesystem upp genom att ett hundratal gamla delvis läckande ventiler byttes ut. Vi har haft ett större läckage under året

Under året har de kontinuerliga, kvartalsvisa, brandskyddskontrollerna fortlöpt, samtidigt som vi genomfört ett arbete kring att säkerställa en bra grundnivå avseende brandskydd i allmänna utrymmen. Dessa grundar sig i Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) rekommendationer. Det beslutades att sätta upp brandutgångs/nödutgångsskyltar i samtliga källargångar samt att testa ut brandvarnare som fungerar i tvättstugor.

I början på 2020 beslutade styrelsen att bredbandet skulle graderas upp avseende kapacitet. Kommer att implementeras under hösten 2020.



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

## Styrelse

| Ordinarie ledamöter      | Uppdrag            | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------|--------------------|--------------------------------|
| Henrik Rydbeck           | Ordförande         | 2020                           |
| Monica Erneholm Lundberg | Sekreterare        | 2021                           |
| Joakim Florin            | Vice ordförande    | 2020                           |
| Mårten Koshko            | Ledamot            | 2021                           |
| Klas Wigert              | Ledamot            | 2021                           |
| Tove Arnsvik             | Ledamot            | 2020                           |
| Susanne Versén           | Ledamot Riksbyggen | 2020                           |

| Styrelsesuppleanter     | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Mafalda Gamboa          | Suppleant            | 2020                           |
| Liza Södergård Eriksson | Suppleant            | 2021                           |
| Annelie Esko            | Suppleant Riksbyggen | 2020                           |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                       |                                | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Lars Magnusson                            | Förtroendevald revisor         | 2020                           |
| Magnus Emilsson, Revisionsbyrå Borevision | Extern revisor                 | 2020                           |
| Revisorssuppleanter                       | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |                                |
| Arthur Koszak, Revisionsbyrå Borevision   | 2020                           |                                |
| Valberedning                              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |                                |
| Anna Bengtsson, sammankallande            | 2020                           |                                |
| Peter Björklund                           | 2020                           |                                |
| Caroline Karlsson                         | 2020                           |                                |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 442 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 435 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-07-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter bostäder 15%, p-platser 15% samt bredband 138 kr/lgh/år.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 514 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 11 926    | 11 795    | 11 830    | 11 755    | 11 772    |
| Årets resultat                                                                      | 1 786     | 220       | 1 877     | 2 909     | -1 144    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 3 584     | 2 019     | 3 676     | 4 708     | 655       |
| Resultat exklusive avskrivningar<br>men inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 1 433     | -132      | 2 048     | 3 080     | -922      |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 123       | 123       | 92        | 96        | 93        |
| Balansomslutning                                                                    | 68 459    | 67 455    | 71 972    | 71 092    | 73 248    |
| Soliditet %                                                                         | 38        | 36        | 33        | 31        | 26        |
| Likviditet %                                                                        | 27        | 289       | 542       | 348       | 354       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 514       | 514       | 514       | 514       | 514       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 130       | 130       | 130       | 130       | 130       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 404       | 536       | 460       | 404       | 415       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 11        | 17        | 15        | 6         | 212       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 570       | 526       | 585       | 577       | 528       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 2 264     | 2 313     | 2 606     | 2 666     | 2 907     |

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                     |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 479 767         | 1 943 648           | 9 138 369       | 12 293 748          | 220 140        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                     |                 | 220 140             | -220 140       |
| Reservering underhållsfond        |                 |                     | 2 151 000       | -2 151 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                     | -1 188 772      | 1 188 772           |                |
| Årets resultat                    |                 |                     |                 |                     | 1 785 772      |
| Vid årets slut                    | 479 767         | 1 943 648           | 10 100 597      | 11 551 660          | 1 785 772      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | 12 513 888        |
| Årets resultat                          | 1 785 772         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -2 151 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 188 772         |
| <b>Summa</b>                            | <b>13 337 432</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 13 337 432

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 11 926 473               | 11 795 069               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 468 512                  | 514 998                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>12 394 985</b>        | <b>12 310 067</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -7 156 655               | -9 309 252               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -1 043 071               | -1 039 643               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -424 844                 | -456 631                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 798 587               | -1 798 587               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-10 423 156</b>       | <b>-12 604 114</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>1 971 829</b>         | <b>-294 047</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 795 312                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 17 801                   | 12 657                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -203 858                 | -293 783                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-186 057</b>          | <b>514 187</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>1 785 772</b>         | <b>220 140</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>1 785 772</b>         | <b>220 140</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 48 842 169        | 50 626 028        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 29 470            | 44 198            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>48 871 639</b> | <b>50 670 226</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 8 284 500         | 8 284 500         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>8 284 500</b>  | <b>8 284 500</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>57 156 139</b> | <b>58 954 726</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 14 | 17 069            | 1 163             |
| Övriga fordringar                                                 | Not 15 | 771 599           | 653 764           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 16 | 525 957           | 540 986           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>1 314 625</b>  | <b>1 195 913</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 17 | 9 988 961         | 7 304 068         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>9 988 961</b>  | <b>7 304 068</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>11 303 586</b> | <b>8 499 982</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>68 459 724</b> | <b>67 454 707</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 423 415  | 2 423 415  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 10 100 597 | 9 138 369  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 12 524 012 | 11 561 784 |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | 11 551 660 | 12 293 748 |
| Årets resultat                               |        | 1 785 772  | 220 140    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 13 337 432 | 12 513 888 |
| Summa eget kapital                           |        | 25 861 444 | 24 075 672 |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 0          | 40 163 500 |
| Övriga långfristiga skulder                  | Not 19 | 0          | 270 497    |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 0          | 40 433 997 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18 | 40 121 500 | 0          |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 618 233    | 1 224 681  |
| Övriga skulder                               | Not 21 | 138 104    | 154 069    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 1 720 443  | 1 566 288  |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 42 598 280 | 2 945 038  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 68 459 724 | 67 454 707 |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 110      |
| Standardförbättringar | Linjär              | 10-70    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 10-70    |
| Inventarier           | Linjär              | 5-15     |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 8 064 420                | 8 064 420                |
| Hyrer, lokaler               | 1 288 676                | 1 171 655                |
| Hyrer, garage                | 122 440                  | 121 440                  |
| Hyrer, p-platser             | 298 052                  | 298 463                  |
| Bränsleavgifter              | 2 125 446                | 2 112 283                |
| Vattenavgifter               | 3 753                    | 0                        |
| Elavgifter                   | 12 510                   | 13 680                   |
| Debiterad fastighetsskatt    | 11 176                   | 13 128                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>11 926 473</b>        | <b>11 795 069</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bredband och Kabel-tv-avgifter         | 265 392                  | 265 392                  |
| Övriga lokalintäkter                   | 0                        | 10 500                   |
| Övriga ersättningar                    | 135 092                  | 153 920                  |
| Fakturerade kostnader                  | 20 083                   | 20 278                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7                       | 26                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 47 951                   | 64 882                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>468 512</b>           | <b>514 998</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 188 772               | -2 927 286               |
| Reparationer                         | -335 665                 | -384 868                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -513 549                 | -498 937                 |
| Tomträttsavgäld                      | -865 992                 | -865 992                 |
| Arrendeavgifter                      | -111 106                 | -108 996                 |
| Försäkringspremier                   | -150 834                 | -122 795                 |
| Kabel- och digital-TV                | -131 146                 | -129 163                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 7 600                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -4 191                   | -25 094                  |
| Sotning                              | -20 701                  | -3 934                   |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -6 688                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -80 490                  | -61 100                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -53 855                  | -141 351                 |
| Statuskontroll                       | -860                     | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -7 230                   | -10 547                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -995                     | -905                     |
| Vatten                               | -433 248                 | -440 762                 |
| Fastighetsel                         | -268 769                 | -288 708                 |
| Uppvärmning                          | -1 721 599               | -1 823 714               |
| Sophantering och återvinning         | -333 988                 | -316 250                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -933 666                 | -1 159 761               |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-7 156 655</b>        | <b>-9 309 252</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -5 198                   | -17 128                  |
| Förvaltningsarvode administration          | -690 088                 | -680 967                 |
| Lokalkostnader                             | -6 114                   | -5 824                   |
| IT-kostnader                               | -129 077                 | -129 372                 |
| Styrelsearvode                             | -11 810                  | 12 600                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -26 622                  | -26 625                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 802                  | -20 537                  |
| Kreditupplysningar                         | -11 466                  | -4 807                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -65 996                  | -57 409                  |
| Kontorsmateriel                            | -7 287                   | -11 723                  |
| Telefon och porto                          | 0                        | -270                     |
| Tidskrifter och facklitteratur             | -449                     | -1 015                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -16 680                  | -16 680                  |
| Konsultarvoden                             | -1 418                   | -75 596                  |
| Bankkostnader                              | -2 990                   | -3 690                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | -48 375                  | 0                        |
| Övriga externa kostnader                   | -700                     | -600                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 043 071</b>        | <b>-1 039 643</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -152 020                 | -148 460                 |
| Uppdragsarvoden                                       | -158 986                 | -199 643                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -12 720                  | -12 720                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -18 275                  | 0                        |
| Övriga personalkostnader                              | -9 606                   | -1 594                   |
| Sociala kostnader                                     | -73 237                  | -94 214                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-424 844</b>          | <b>-456 631</b>          |

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

|                                                                                              | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -53 913                  | -53 913                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -1 729 947               | -1 729 947               |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -14 728                  | -14 728                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 798 587</b>        | <b>-1 798 587</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 795 312                  |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>795 312</b>           |

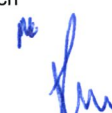
**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 17 440                   | 12 424                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 361                      | 233                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>17 801</b>            | <b>12 657</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                                   | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                                  | -474 355                 | -923 836                 |
| Övriga finansiella kostnader (negativt marknadsvärde ränteswap) * | 270 497                  | 630 160                  |
| Övriga finansiella kostnader                                      | 0                        | -107                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>           | <b>-203 858</b>          | <b>-293 783</b>          |

\* Bostadsrättsföreningen har haft ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkats positivt då det negativa marknadsvärdet under det gångna året har sjunkit till 0 kr. Ränteswapen avslutades 2020-01-02 och hade f g år marknadsvärde på -270 tkr. Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock under 2016 kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle.



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30         | 2019-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 10 715 158         | 10 715 158         |
| Standardförbättringar                                  | 86 693 723         | 86 693 723         |
|                                                        | <b>97 408 881</b>  | <b>97 408 881</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>97 408 881</b>  | <b>97 408 881</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -8 354 740         | -8 300 828         |
| Standardförbättringar                                  | -38 428 112        | -36 698 166        |
|                                                        | <b>-46 782 852</b> | <b>-44 998 994</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -53 913            | -53 913            |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -1 729 947         | -1 729 947         |
|                                                        | <b>-1 783 860</b>  | <b>-1 783 860</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-48 566 712</b> | <b>-46 782 854</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>48 842 169</b>  | <b>50 626 027</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 2 306 505          | 2 360 417          |
| Standardförbättringar                                  | 46 535 664         | 48 265 610         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 369 000 000        | 369 000 000        |
| Lokaler                                                | 11 200 000         | 11 200 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>380 200 000</b> | <b>380 200 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>162 000 000</i> | <i>162 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>218 200 000</i> | <i>218 200 000</i> |

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

|                                                        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | 1 303 355         | 1 303 355         |
| Installationer                                         | 220 914           | 220 914           |
|                                                        | <b>1 524 269</b>  | <b>1 524 269</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 524 269</b>  | <b>1 524 269</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -1 303 355        | -1 303 355        |
| Installationer                                         | -176 716          | -161 989          |
|                                                        | <b>-1 480 071</b> | <b>-1 465 344</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | -14 728           | -14 728           |
|                                                        | <b>-14 728</b>    | <b>-14 728</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 494 799</b> | <b>-1 480 072</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>29 470</b>     | <b>44 197</b>     |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Installationer                                         | 29 470            | 44 197            |

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                               | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 16 569 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen                             | 8 284 500        | 8 284 500        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>8 284 500</b> | <b>8 284 500</b> |

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-06-30    | 2019-06-30   |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 14 740        | 1 163        |
| Kundfordringar                                   | 2 329         | 0            |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>17 069</b> | <b>1 163</b> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 20 699         | 35 311         |
| Skattekonto                    | 750 900        | 618 453        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>771 599</b> | <b>653 764</b> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 9 957          | 6 172          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 55 398         | 73 278         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 216 106        | 245 038        |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 244 496        | 216 498        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>525 957</b> | <b>540 986</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 10 000           | 10 000           |
| Bankmedel                   | 7 579 322        | 3 644 733        |
| Transaktionskonto           | 2 399 639        | 3 649 335        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>9 988 961</b> | <b>7 304 068</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                      | 2020-06-30  | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                       | 40 121 500  | 40 163 500        |
| Nästa års låneförfall samt amortering på skulder till kreditinstitut | -40 121 500 | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                              | <b>0</b>    | <b>40 163 500</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 0,79%      | 2020-05-13          | 36 100 000,00        | -36 100 000,00          | 0,00               | 0,00                 |
| NORDEA       | 0,73%      | 2020-06-15          | 4 063 500,00         | 0,00                    | 42 000,00          | 4 021 500,00         |
| NORDEA       | 0,79%      | 2021-05-14          | 0,00                 | 36 100 000,00           | 0,00               | 36 100 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>40 163 500,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>42 000,00</b>   | <b>40 121 500,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Nya redovisningsrekommendationer gör att lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Detta gör att nyckeltalet likviditet inte blir jämförbar med tidigare år.

F g års ränteswap avslutades 2020-01-02.

**Not 19 Övriga långfristiga skulder**

|                                  | 2020-06-30 | 2019-06-30     |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Negativt marknadsvärde ränteswap | 0          | 270 497        |
|                                  | <b>0</b>   | <b>270 497</b> |



**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-06-30     | 2019-06-30       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Leverantörsskulder              | 618 233        | 1 224 681        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>618 233</b> | <b>1 224 681</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Mottagna depositioner              | 25 932         | 40 932         |
| Skuld för moms                     | 37 440         | 10 429         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 74 732         | 102 708        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>138 104</b> | <b>154 069</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 40 069           | 125 413          |
| Upplupna elkostnader                                      | 18 989           | 20 829           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 29 143           | 36 098           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 46 605           | 47 741           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 70 453           | 60 921           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 40 122           | 117 101          |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 442 141          | 165 587          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 032 921        | 992 598          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 720 443</b> | <b>1 566 288</b> |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 56 300 000 | 56 300 000 |

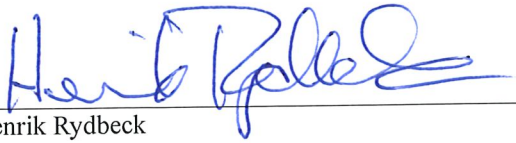
**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningens kostnader för tomträttsavtalen ökat väsentligt, vilket föreningen tagit hänsyn till i budget och därmed höjt avgifter i motsvarande grad.

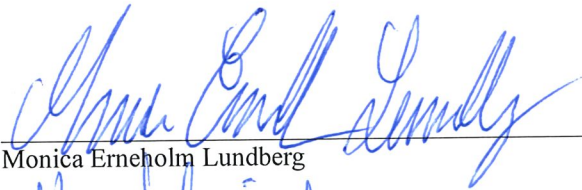
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORGH 2020-09-29

Ort och datum



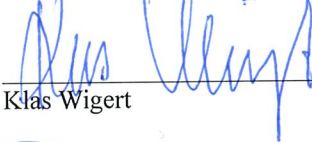
Henrik Rydbeck



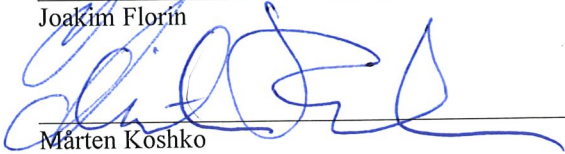
Monica Erneholm Lundberg



Joakim Florin



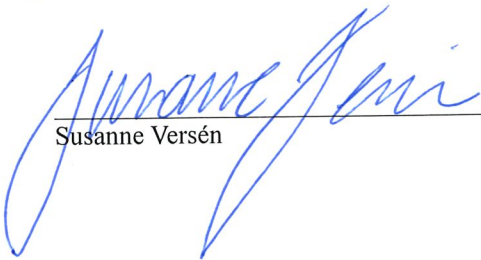
Klas Wigert



Mårten Koshko



Tove Arnsvik



Susanne Versén

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/10 2020



Magnus Emilsson, Extern revisor



Lars Magnusson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Göteborghus 14, org.nr. 757201-7254

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Göteborghus 14 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.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgen BRF Göteborgs 14 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 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 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 / 10 2020

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lars Magnusson  
Av föreningen vald revisor



**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860