

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 56
Org nr: 716408-7004



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

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 56 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 21 000 872 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 409% till 476%.

I resultatet ingår avskrivningar med 541 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 116 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olofstorp 1:15 i Göteborgs kommun. Byggnaderna är uppförda 1992-1993 med 61 lägenheter i parhus och radhus. Fastigheternas adress är Högrells väg 2-124 i Olofstorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklarna Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	17
4 rum och kök	31
5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	61
Antal p-platser	32

Total tomtarea 30 701 m²

Total bostadsarea 5 982 m²

Årets taxeringsvärde	66 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	66 721 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	Proinova försäkringsmäklare
Kabel-tv, bredband och telefoni	Telia
Elnät	Göteborgs Energi
Övervakning	Övervakningsbutiken
Vatten, avlopp och sophantering	Göteborgs Stad kretslopp
Återvinning	Renova

Föreningen är delaktig i Bergums prästgårdsvägs samfällighet. Samfälligheten förvaltar en gemensam väg.

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 146 tkr och planerat underhåll för 220 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 474 tkr .

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Taksprång på låghusen	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2017/2018
Huskropp utvändigt	2017/2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av termostater	100 000
Huskropp utvändigt	55 232
Spolning av vattenledning	64 813

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Mark vid garage	2020/2021	Bytes vid behov
Vipportar		
Asfaltsytor	2020/2021	
Solcellsanläggning	2020/2021	
Laddstolpar till bilar	2020/2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Jacobson	Ordförande	2021
Bengt Karlsson	Sekreterare	2020
Eva Svenningsson	Vice ordförande	2021
Anders Forsblad	Ledamot	2020
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mika Törmi	Suppleant	2020
Helene Olsen	Suppleant	2021
Trond Olsen	Suppleant	2021
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald
Ture Karlsson	revisor

Revisorssuppleanter

Usama Anas Salha

Valberedning

Roger Johansson (sammankallande)
Jerry Hedqvist

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 801 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 792	4 745	4 745	4 744	4 674
Resultat efter finansiella poster	1 575	1 185	1 050	1 301	932
Resultat exklusive avskrivningar	2 116	1 700	1 573	1 825	1 455
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	246	167	167	167	150
Balansomslutning	54 999	55 271	55 795	54 805	54 578
Soliditet %	32	29	25	26	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	801	793	793	793	781
Driftkostnader, kr/m ²	239	230	213	177	199
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	202	185	177	166	156
Ränta, kr/m ²	145	203	219	233	248
Underhållsfond, kr/m ²	878	668	546	415	258
Lån, kr/m ²	6 069	6 357	6 645	6 683	6 853

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 399 999	3 998 650	1 652 762	1 184 723
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 184 723	-1 184 723
Reservering underhållsfond		1 474 000	-1 474 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-220 045	220 045	
Årets resultat				1 574 773
Vid årets slut	9 399 999	5 252 605	1 583 530	1 574 773

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 837 485
Årets resultat	1 574 773
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 474 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	220 045
Summa	3 158 302

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 158 302

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	4 791 990	4 744 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 412	68 968
Summa rörelseintäkter		4 864 402	4 813 654
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 431 385	-1 376 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 740	-288 264
Personalkostnader	Not 6	-201 412	-267 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-541 316	-515 050
Summa rörelsekostnader		-2 434 853	-2 447 508
Rörelseresultat		2 429 549	2 366 146
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		303	18 331
Övriga ränteintäkter bankmedel		10 550	12 314
Räntekostnader fastighetslån		-865 630	-1 212 068
Summa finansiella poster		-854 777	-1 181 423
Resultat efter finansiella poster		1 574 773	1 184 723
Årets resultat		1 574 773	1 184 723

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 406 322	49 900 409
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	119 570	166 798
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	40 575	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 566 467	50 067 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	186 000	186 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 000	186 000
Summa anläggningstillgångar		49 752 467	50 253 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 366	0
Skattekonto		17 170	1 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	183 116	190 387
Summa kortfristiga fordringar		202 652	192 217
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 044 359	4 825 791
Summa kassa och bank		5 044 359	4 825 791
Summa omsättningstillgångar		5 247 011	5 018 008
Summa tillgångar		54 999 478	55 271 215

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	9 399 999	9 399 999	
Fond för yttre underhåll	5 252 605	3 998 650	
Summa bundet eget kapital	14 652 604	13 398 649	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 583 530	1 652 762	
Årets resultat	1 574 773	1 184 723	
Summa fritt eget kapital	3 158 302	2 837 485	
Summa eget kapital	17 810 906	16 236 134	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 085 973	37 807 517
Summa långfristiga skulder		36 085 973	37 807 517
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	221 544	221 544
Leverantörsskulder		156 974	274 958
Skatteskulder		6 070	2 898
Övriga skulder		0	12 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	718 009	715 466
Summa kortfristiga skulder		1 102 599	1 227 564
Summa eget kapital och skulder		54 999 478	55 271 215

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	98

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 790 580	4 743 276
Hyror, lokaler	1 410	1 410
Summa nettoomsättning	4 791 990	4 744 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Intäkter uthyrning lägenhet	4 000	3 800
Inkassointäkter	180	180
Övriga rörelseintäkter	68 232	28 894
Försäkringsersättningar	0	36 094
Summa övriga rörelseintäkter	72 412	68 968

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-220 045	-269 005
Reparationer	-146 478	-184 261
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 379	-103 207
Vägavgifter	-6 100	-9 200
Försäkringspremier	-71 902	-66 050
Kabel- och digital-TV	-343 759	-218 932
Återbäring från Riksbyggen	0	2 300
Bevakningskostnader	-1 601	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-33 714	-12 500
Snö- och halkbekämpning	-9 456	-277
Förbrukningsinventarier	-47 597	-61 094
Fordons- och maskinkostnader	-7 942	-42 112
Vatten	-163 802	-154 806
Fastighetsel	-49 698	-59 082
Sophantering och återvinning	-201 986	-198 373
Förvaltningsarvode drift	-20 925	0
Summa driftkostnader	-1 431 385	-1 376 599

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-22 308	-62 015
Förvaltningsarvode administration	-168 327	-162 283
IT-kostnader	-10 108	-6 488
Styrelsearvode	-4 850	-4 698
Arvode, yrkesrevisorer	-18 009	-19 423
Inkassokostnader	-1 320	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 474	-10 997
Kontorsmateriel	-4 050	-6 043
Telefon och porto	-801	-9 717
Medlems- och föreningsavgifter	-3 660	0
Bankkostnader	-2 133	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 700	-4 601
Summa övriga externa kostnader	-260 740	-288 264

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ersättning för utfört arbete i föreningen	-75 587	-128 053
Styrelsearvoden	-88 936	-85 092
Övriga kostnadsersättningar	-987	-3 268
Förtroendevald revisor	-4 390	--4 250
Sociala kostnader	-31 512	-46 932
Summa personalkostnader	-201 412	-267 595

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning byggnader	-458 596	-458 595
Avskrivningar tillkommande utgifter	-35 491	-25 351
Avskrivning maskiner och inventarier	-47 229	-31 105
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-541 316	-515 050

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	64 768 673	64 768 673
Mark	7 068 000	7 068 000
Tillkommande utgifter	1 000 988	1 000 988
	72 837 661	72 837 661
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 837 661	72 837 661
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 931 869	-5 473 274
Tillkommande utgifter	-813 383	-788 032
	-6 745 252	-6 261 306
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-458 596	-458 595
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-35 491	-25 351
	-494 087	-483 946
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 239 339	-6 745 252
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-16 192 000	-16 192 000
	-16 192 000	-16 192 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 406 322	49 900 409
Varav		
Byggnader	42 186 208	42 644 804
Mark	7 068 000	7 068 000
Tillkommande utgifter	152 114	187 605
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 800 000	50 200 000
Lokaler	1 921 000	1 927 000
Totalt taxeringsvärde	66 721 000	66 721 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 994 000</i>	<i>50 994 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 727 000</i>	<i>15 727 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	343 254	343 254
Installationer	19 918	19 918
Bilar och andra transportmedel	31 995	0
	395 167	363 172
Årets anskaffningar		
Bilar och andra transportmedel	0	31 995
	0	31 995
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	395 167	395 167
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-205 951	-177 346
Installationer	-19 918	-19 918
Bilar och andra transportmedel	-2 500	0
	-225 869	-197 264
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-40 046	-28 605
Bilar och andra transportmedel	-7 182	-2 500
	-47 228	-31 105
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-245 997	-225 869
Installationer	-19 918	-19 918
Bilar och andra transportmedel	-9 682	-2 500
	-275 597	-248 287
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-275 597	-248 287
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 570	166 798
Varav		
Inventarier och verktyg	97 257	137 303
Bilar och andra transportmedel	22 313	29 495

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Årets början	0	0
Pågående solcellsanläggning	40 575	0
Vid årets slut	40 575	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
372 st andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	186 000	186 000
Summa andra långfristiga fordringar	186 000	186 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 714	5 815
Förutbetalda försäkringspremier	40 180	35 640
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 434	37 325
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	85 699	95 302
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 089	16 305
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 116	190 387

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	7 747	2 236
Bankmedel	4 241 081	3 629 457
Transaktionskonto	795 531	1 194 099
Summa kassa och bank	5 044 359	4 825 791

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	36 307 517	38 029 061
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-221 544	-221 544
Långfristig skuld vid årets slut	36 085 973	37 807 517

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2019-09-30	12 759 031,00	-11 259 031,00	1 500 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-09-30	0,00	11 259 031,00	0,00	11 259 031,00
SBAB	2,78%	2026-11-18	14 769 665,00	0,00	0,00	14 769 665,00
SBAB	2,54%	2028-11-10	10 500 365,00	0,00	221 544,00	10 278 821,00
Summa			38 029 061,00	0,00	1 721 544,00	36 307 517,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 221 544 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 886 176 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 35 199 797 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	44 560	63 413
Upplupna sociala avgifter	10 545	19 924
Upplupna räntekostnader	127 077	192 554
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 000	0
Upplupna elkostnader	2 429	3 968
Upplupna vattenavgifter	14 889	13 036
Upplupna kostnader för renhållning	24 607	24 451
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 698
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	423 903	373 422
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	718 009	715 466

Not 16 Ställda säkerheter

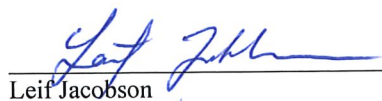
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	42 800 000	42 800 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

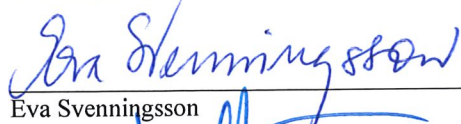
Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Styrelsens underskrifter

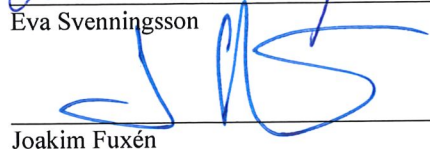
Olofstorp 2020-



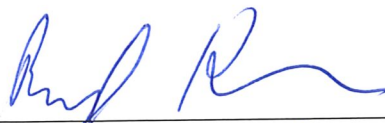
Leif Jacobson



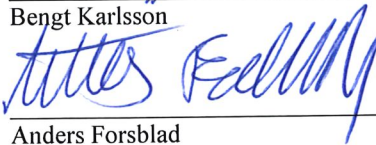
Eva Svenningsson



Joakim Fuxén



Bengt Karlsson

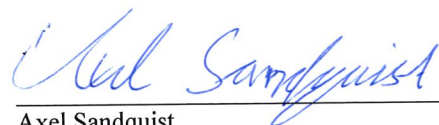


Anders Forsblad

Vår revisionsberättelse har lämnats

16/11 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Ture Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 56, org.nr 716408-7004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 56 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.

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 56 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.

Övriga upplysningar

Som har framgått under vår revision så har styrelsen under räkenskapsåret fattat beslut om installation av laddstolpar på föreningens samtliga 60 parkeringsplatser. Installationen har genomförts till ett pris av cirka 1,6 miljoner kr. Ett ekonomiskt bidrag uppgående till hälften av detta belopp har erhållits från Naturvårdsverket, vilket innebär att föreningens utgift uppgått till cirka 800 tkr.

Det har kommit till vår kännedom att det har ifrågasatts om styrelsen varit behörig att fatta beslut om denna investering och om det finns ett godtagbart beslutsunderlag. Som vi har uppfattat det har man också ifrågasatt om ansvarsfrihet bör beviljas styrelsens ledamöter. Mot den bakgrunden vill vi lämna följande upplysningar om hur denna fråga har bedömts vid förvaltningsrevisionen.

Vid granskningen har vi inledningsvis gjort bedömningen att beslutet om installation av laddstolpar ligger inom styrelsens kompetensområde, dvs. att styrelsen varit formellt behörig att fatta det aktuella beslutet. Det har således inte krävts ett beslut av föreningsstämman.

Vid granskningen har prövats om någon enskild styrelseledamot uppsåtligt eller av oaksamhet har vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon underlåtenhet som skulle kunna leda till, eller har lett till, skada för föreningen.

Vi har kunnat konstatera att det finns brister i styrelsens dokumentation av det aktuella beslutet. Bland annat har styrelsen inte tydligt dokumenterat på vilka grunder installatören valts. Enligt uppgift förklaras detta bland annat av att beslutet måste fattas skyndsamt eftersom det vid beslutstidpunkten var osäkert i vad mån den "bidragspott" som Naturvårdsverket fått sig tilldelad för installation av laddstolpar skulle ta slut. Vid granskningen har framkommit att i vart fall en jämförande offert har inhämtats och att prisjämförelser gjorts. Det finns inga indikationer på att installationen av laddstolpar skett på sådana villkor att föreningen riskerat att skadas ekonomiskt.

Sammanfattningsvis är vi kritiska mot att styrelsen brustit i att tydligt dokumentera de överväganden och analyser som föregått det aktuella beslutet. De brister som framkommit i styrelsens arbete har dock inte varit av sådan art att de gett oss anledning att avstyrka att ansvarsfrihet beviljas styrelsens ledamöter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den dag som framgår av min underskrift

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Ture Karlsson
Förtroendevald revisor

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING GÖTEBORGSBUS NR 56 716408-7004 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Ture Karlsson
ture.m.karlsson@telia.com
194504248511

2020-11-13 14:38:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Axel Sandquist
axel.sandquist@pwc.com
19851003-4831

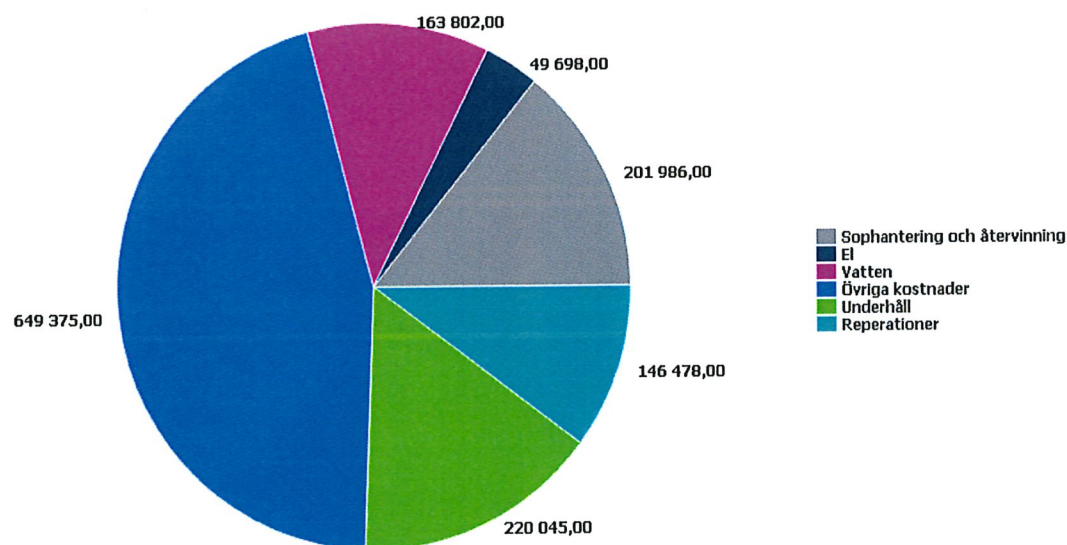
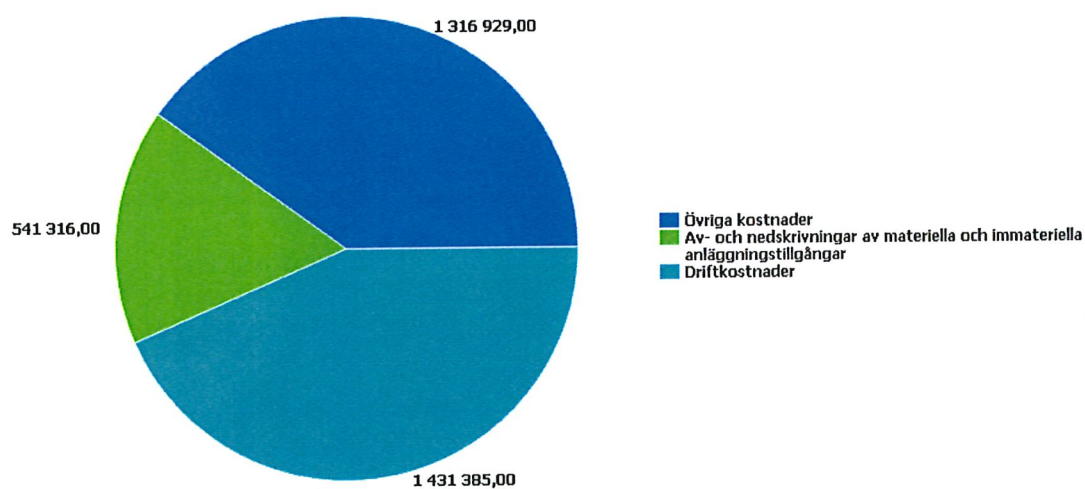
2020-11-16 07:10:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 431 385	1 376 599
Övriga externa kostnader	260 740	288 264
Personalkostnader	201 412	267 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	541 316	515 050
Finansiella poster	854 777	1 181 423
Summa kostnader	3 289 629	3 628 931



Styrelsens ord

Ordföranden har ordet:

Ett år helt i miljöns anda. Vi har installerat ladd stolpar för bilar och solceller till vårt område för att möta framtiden.

Vi ser att flera unga lämnar oss för hus och nya kommer till oss, vilket visar på att vårt område är attraktivt.

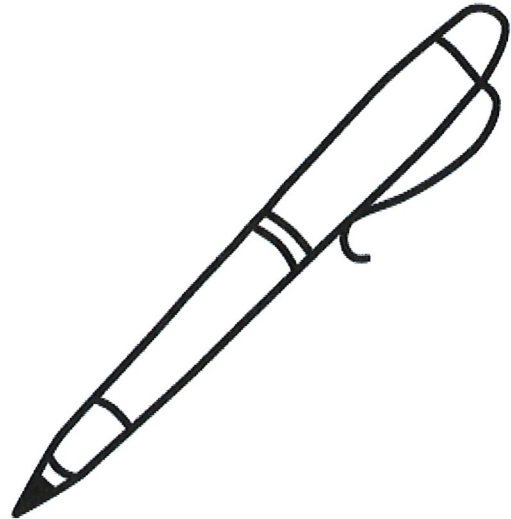
Jag som ordföranden med vår styrelse har haft ett tufft år, med anledningen av det ger jag en uppmaning till

Valberedningen att tänka på vilka som kan jobba i ihop och kommer att väljas in.

Vi har och äger ett fint område som vi ska värna om och förvalta väl.

Ordförande

Leif Jakobsson.



RB BRF Göteborgshus 56

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 56 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860