

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 31
Org nr: 757201-7536



Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av en person som har att jämte ordföranden 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Ordförande har ordet



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 31
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 588 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 112 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Tynnered 14:1-3 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns byggnader med 485 lägenheter samt 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Rubingatan 1-48 i Västra Frölunda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 1 482 424 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
71	150	156	81	26	1	485

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
12	3	430

Total tomtarea 58 370 m²

Total bostadsarea 34 552 m²

Total lokalarea 669 m²

Årets taxeringsvärde 598 937 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 416 713 000 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.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Rosén	Ordförande	2019
Kenneth Alvé	Sekreterare	2020
Tomy Lindström	Vice ordförande	2019
Lena Grönlund	Vice sekreterare	2020
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elias Seffo	Suppleant	2019
Pia Apelstav	Suppleant	2020
Daniel Aydin	Suppleant	2019
Johanna Ageborg	Suppleant	2020
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	
Per-Olof Widing	Medlemsrevisor	
Revisorssuppleanter	Uppdrag	
Ove Eriksson		
Valberedning	Uppdrag	
Thomas Ahlström		
David Parmelund	Sammanställande	
Tomas Afram		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att upprätta årsredovisningen och tillämpa redovisningsprinciperna enligt regelverk K3 då detta regelverk anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats.

Bostadsrättsföreningen kan jämföras med en mindre ekonomisk förening i sammanhanget och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterats i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Övergången till K3 har möjliggjort att årets kostnad för våtrums- och stamrenovering i sin helhet aktiverats som en tillgång. Våtrums- och stamrenoveringen skrivs av under 50 år.

Underhållsarbeten

Bland underhållsarbeten/investeringar kan nämnas:

- ❖ Våtrums- och Stamrenoveringen avslutades med slutbesiktning januari 2019 och nu kvarstår 5 års garanti på material och 10 års garanti på tätskikt.
- ❖ Målning av trapphusen startades våren 2019 och ska vara klart under november 2019. Beräknad kostnad 4,5 – 5 miljoner för hela området
- ❖ Trapphusbelysningen byts mot närvarostyrd LED-belysning parallellt med trapphusmålningen. Kostnad 0,8 – 1 miljon.
- ❖ Renovering av bastun påbörjades i augusti och beräknas klart under oktober. Kostnad runt 200 000 kronor.
- ❖ Gårdsbelysningar som gjort sitt har bytts ut mot LED-armaturer.
- ❖ Renovering av några av våra bersåer/grillplatser.

Bland framtida underhållsarbeten kan nämnas:

- ❖ Arbetet med trapphusmålningen och trapphusbelysningen avslutas hösten 2019.
- ❖ Utredningar och studier startar kring solceller på våra tak, vilket sannolikt kommer ske gemensamt med renovering av taken. Ligger troligen runt 2025 och kommer kosta runt 25 – 30 miljoner.
- ❖ Fortsatt förnyring av utemiljön, sker i sakta takt och faller inom ordinarie budget
- ❖ Nya elsystem i samtliga lägenheter, Start runt 2021, kostnad omkring 10 miljoner.
- ❖ Fortsatt utbyte av gårdsbelysningar mot LED-armaturer i takt med att de befintliga tar slut. Kostnad ca 5000 kronor per armatur
- ❖ Fortsatt renovering av våra bersåer/grillplatser. Arbetet görs av medlemmar och kostar därmed bara material.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 649 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 647 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 41 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2019-07-01

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	25 828	25 736	25 627	25 727	25 143
Resultat efter finansiella poster	2 524	-18 041	-16 833	-8 305	8 791
Årets resultat	2 524	-18 041	-16 833	-8 305	8 791
Resultat exklusive avskrivningar	6 112	-16 665	-15 441	-7 105	10 660
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 237	-19 165	-17 941	-9 605	8 160
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	53	71	71	71	71
Balansomslutning	166 660	133 359	107 328	93 585	74 701
Soliditet %	16	18	39	63	90
Likviditet %	194	94	115	404	550
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	580	580	580	580	563
Bränsletillägg, kr/m ²	103	103	105	105	102
Driftkostnader, kr/m ²	394	1 039	1 049	871	329
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	328	351	345	327
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	20	647	1 102
Lån, kr/m ²	3 833	2 839	1 420	710	0

Nyckeltal i flerårsredovisningen har inte räknats om enligt K3 och är därför inte helt jämförbara.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 644 398	1 443 673	0	34 786 140	-18 040 948
Disposition enl. årsstämmobeslut				-18 040 948	18 040 948
Reservering underhållsfond			1 875 000	-1 875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 875 000	1 875 000	
Årets resultat					2 524 182
Vid årets slut	5 644 398	1 443 673	0	16 745 191	2 524 182

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	16 745 191
Årets resultat	2 524 182
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 875 000
Summa	19 269 373

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **19 269 373**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 828 190	25 736 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 699	211 956
Summa rörelseintäkter		26 104 890	25 948 267
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-13 892 068	-36 586 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 409 083	-4 384 679
Personalkostnader	Not 6	-369 355	-366 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 587 807	-1 375 963
Summa rörelsekostnader		-22 258 314	-42 713 620
Rörelseresultat		3 846 575	-16 765 353
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	145 240	72 727
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 573	-50 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 483 206	-1 297 418
Summa finansiella poster		-1 322 394	-1 275 595
Resultat efter finansiella poster		2 524 182	-18 040 948
Årets resultat		2 524 182	-18 040 948

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	153 359 716	25 487 109
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 255 048	2 471 635
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	95 690 454
Summa materiella anläggningstillgångar		155 614 764	123 649 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	759 708	759 708
Summa finansiella anläggningstillgångar		759 708	759 668
Summa anläggningstillgångar		156 374 472	124 408 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		124 372	114 453
Övriga fordringar	Not 15	312 221	128 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	724 641	475 918
Summa kortfristiga fordringar		1 161 234	718 692
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 124 112	8 231 212
Summa kassa och bank		9 124 112	8 231 212
Summa omsättningstillgångar		10 285 346	8 949 905
Summa tillgångar		166 659 818	133 358 771

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 088 071	7 088 071	
Summa bundet eget kapital	7 088 071	7 088 071	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	16 745 191	34 786 140	
Årets resultat	2 524 182	-18 040 948	
Summa fritt eget kapital	19 269 373	16 745 191	
Summa eget kapital	26 357 444	23 833 263	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	135 000 000	100 000 000
Summa långfristiga skulder		135 000 000	100 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 090 740	6 580 078
Skatteskulder		0	142 292
Övriga skulder	Not 19	416 294	274 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 795 340	2 528 480
Summa kortfristiga skulder		5 302 374	9 525 508
Summa eget kapital och skulder		166 659 818	133 358 771

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2018/2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen kan jämföras med en mindre ekonomisk förening i sammanhanget och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterats i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100 år
Stammar	Linjär	50 år
Standardförbättringar	Linjär	5-30 år
Markanläggningar	Linjär	5-30 år
Inventarier och maskiner	Linjär	5-10 år
Installationer		5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Föreningen är leasingtagare i följande väsentliga tomträttsavtal

Göteborgs kommun

Löptid: 2026

Framtida minileasavgifter som kommer att erläggas

Förfaller till betalning inom ett år 1 482 424 kr

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år 5 929 696 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Intäkt	Yta m ²	Löptid
Kontor	30 000 kr	41	2020-03-31
Gemensamhetslokal	30 000 kr	36,5	2020-03-31
Gemensamhetslokal	30 053 kr	50	2020-03-31

*Operationell leasing: Intäkt 90 tkr/år.

Uppskattningar och bedömning

Övergången från K2-regelverket till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenten stomme. Förändringen innebär att varje komponent avskrivs linjärt under sin återstående nyttjandeperiod istället för som innan då hela byggnadens anskaffningsvärde skrevs av linjärt under samma nyttjandeperiod. Fördelningen av byggnadens resterande anskaffningsvärde har som grund bedömningar gjorda utifrån standard inom området (SABO rekommendation) samt föreningens underhållsplan.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 032 570	20 028 732
Hyror, bostäder	21 252	20 796
Hyror, lokaler	272 884	267 345
Hyror, garage	1 958 395	1 970 888
Hyror, p-platser	209 274	154 294
Hyror, övriga	1 180	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-24 732	-24 732
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-152 279	-165 588
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-106 979	-129 752
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 600	-9 600
Rabatter	-2 400	-8 076
Bränsleavgifter, bostäder	3 630 625	3 630 804
Summa nettoomsättning	25 828 190	25 736 311

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	97 764	87 125
Inkassointäkter	6 545	3 830
Övriga rörelseintäkter	58 129	28 789
Försäkringsersättningar	114 261	92 212
Summa övriga rörelseintäkter	276 699	211 956

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 766 565	-25 037 325
Reparationer	-2 072 407	-1 735 598
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-787 215	-795 575
Tomträttsavgäld	-1 482 424	-1 482 424
Arrendeavgifter	-116	-113
Försäkringspremier	-214 901	-200 080
Kabel- och digital-TV	-143 914	-140 102
Återbäring från Riksbyggen	44 900	49 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 340	-42 340
Serviceavtal	-29 234	0
Obligatoriska besiktningar	-104 138	-88 314
Bevakningskostnader	-39 346	-26 113
Övriga utgifter, köpta tjänster	-77 707	-39 502
Snö- och halkbekämpning	50 350	71 893
Ersättningar till hyresgäster	0	-10 332
Förbrukningsinventarier	-62 952	-29 006
Fordons- och maskinkostnader	-50 884	-73 114
Vatten	-623 138	-1 130 058
Fastighetsel	-922 511	-981 450
Uppvärmning	-3 729 649	-3 940 896
Sophantering och återvinning	-837 876	-811 812
Förvaltningsarvode drift	0	-144 518
Summa driftkostnader	-13 892 068	-36 586 308

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-119 383	-22 454
Förvaltningsarvode administration	-3 777 582	-3 932 429
IT-kostnader	-6 963	-15 864
Styrelsearvode	-18 315	-17 845
Arvode, yrkesrevisorer	-32 833	-32 250
Kreditupplysningar	-12 505	-361
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-97 764	-114 583
Kontorsmateriel	-38 850	-38 539
Telefon och porto	-16 516	-20 428
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-11	0
Medlems- och föreningsavgifter	-29 440	-14 950
Serviceavgifter	-1 480	-1 148
Köpta tjänster	-7 820	-7 795
Konsultarvoden	-101 297	-79 171
Bankkostnader	-33 145	-4 483
Advokat och rättegångskostnader	-113 938	-81 375
Övriga externa kostnader	-1 240	-1 005
Summa övriga externa kostnader	-4 409 083	-4 384 679

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-255 322	-249 330
Övriga ersättningar till förtroendevalda	-29 131	-33 098
Föreningsvald revisor	-8 490	-8 249
Kostnad för utbildning	-2 800	0
Sociala kostnader	-73 613	-75 992
Summa personalkostnader	-369 355	-366 669

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 044 506	-832 660
Avskrivning Markanläggningar	-8 983	-8 983
Avskrivningar tillkommande utgifter	-317 732	-317 732
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 460	-10 460
Avskrivning Installationer	-206 126	-206 127
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 587 807	-1 375 963

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Riksbyggen andelsutdelning 2016	0	72 624
Riksbyggen andelsutdelning 2017*	72 576	0
Riksbyggen andelsutdelning 2018	72 624	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	40	103
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	145 240	72 727

*Felaktig hantering föregående räkenskapsår: Utbetalning sker 2018-07-02.

Borde i balansräkningen föregående räkenskapsår redovisats som fordran på Riksbyggen

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	14 242	*-51 501
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 331	597
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 573	-50 905

*Felaktig periodisering av ränteintäkter

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-845 836	-485 961
Övriga räntekostnader	-60	-1 207
Övriga finansiella kostnader	-637 310	-810 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 483 206	-1 297 418

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	44 130 983	44 130 983
Byggnadsinventarier	138 805	138 805
Tillkommande utgifter	36 011 781	36 011 781
Markanläggning	89 833	89 833
	80 371 402	80 371 402
Årets anskaffningar		
Stam- och våtrumsrenovering	131 243 828	
	131 243 828	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	211 615 230	80 371 402

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 631 728	-19 799 068
Byggnadsinventarier	-138 805	-138 805
Tillkommande utgifter	-34 050 880	-33 733 147
Markanläggningar	-62 881	-53 898
	- 54 884 292	- 53 724 918

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 044 506	-832 660
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-317 733	-317 731
Årets avskrivning markanläggningar	-8 983	-8 983
	- 3 371 222	- 1 159 374

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	153 359 716	25 487 109
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	151 698 578	23 499 255
Tillkommande utgifter	1 643 170	1 960 903
Markanläggningar	17 968	26 952

Taxeringsvärden

Bostäder	587 000 000	402 000 000
Lokaler	11 937 000	14 713 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>319 400 000</i>	<i>267 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>279 537 000</i>	<i>148 913 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner	595 657	595 657
Inventarier	149 061	149 061
Installationer	2 848 826	2 848 826
Transportmedel	580 698	580 698
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 174 242	4 174 242
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-595 657	-595 657
Inventarier	-65 379	-54 918
Installationer	-460 873	-254 746
Transportmedel	-580 698	-580 698
	- 1 702 607	- 1 486 019
Årets avskrivningar		
Inventarier	-10 460	-10 460
Installationer	-206 128	-206 128
	- 216 588	- 216 588
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 919 195	- 1 702 607
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 255 048	2 471 635
Varav		
Inventarier	73 222	83 683
Installationer	2 181 826	2 387 952

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Pågående nybyggnad		
Pågående om- och nybyggnad	0	95 690 454
	0	95 690 454
Vid årets början		
Stam- våtrumsprojekt	95 690 454	59 534 854
	95 690 454	59 534 854
Förändring under året		
Stam- våtrumsprojekt	35 553 374	36 155 600
Aktiverat som tillgång	-131 243 828	0
	-95 690 454	36 155 600
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	0	95 690 454

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar Fonus	3 208	3 168
Andelar Intresseföreningen	756 500	756 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	759 708	759 708

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar fastighetsskatt	4 224	0
Skattekonto	221 245	124 633
Momsfordringar	0	3 688
Övriga kortfristiga fordringar (<i>vidarefakturerering tillval</i>)	86 752	0
Summa övriga fordringar	312 221	128 321

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	6	2 832
Upplupen försäkringsersättning	81 470	0
Förutbetalda försäkringspremier	112 421	102 480
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 916	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 222	0
Förutbetald tomträttsavgäld	370 606	370 606
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	724 641	475 918

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel Nordea	66 335	67 435
Transaktionskonto Swedbank	8 612 621	7 929 070
SBAB	2 845	14
Bankmedel Swedbank	442 311	234 694
Summa kassa och bank	9 124 112	8 231 212

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	135 000 000	100 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	135 000 000	100 000 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,00%	2018-09-04	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,00%	2019-02-22	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,97%	2019-03-07	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,97%	2019-05-13	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,00%	2019-09-04	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
NORDEA	0,97%	2019-09-12	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
NORDEA	0,72%	2020-04-03	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,65%	2020-05-13	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2023-03-01	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2023-03-01	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
Summa			100 000 000,00	35 000 000,00	0,00	135 000 000,00

*Senast kända räntesatser.

Not 19 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	213 385	218 474
Skuld för moms	202 995	41 511
Avräkning hyror och avgifter	-86	430
Clearing	0	14 242
Summa övriga skulder	416 294	274 658

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	0	-582
Upplupna räntekostnader	91 348	60 802
Upplupna elkostnader	66 985	52 125
Upplupna vattenavgifter	76 383	88 193
Upplupna värmekostnader	114 688	130 111
Upplupna kostnader för renhållning	57 938	111 161
Upplupna kostnader för administration	17 058	0
Upplupna revisionsarvoden	32 000	31 000
Upplupna styrelsearvoden	10 166	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	340 307	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 988 467	2 055 671
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 795 340	2 528 480

Not 21 Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	135 000 000	100 695 000

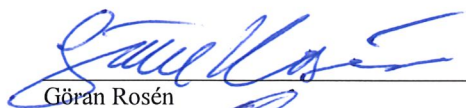
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2019-10-15

Ört och datum



Göran Rosén



Tomy Lindström



Kenneth Alvé



Niclas Stenlund



Lena Grönlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-30

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Per-Olof Widing
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31, org.nr 757201-7536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

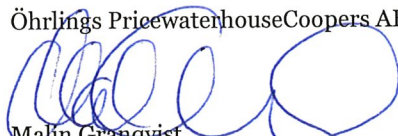
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

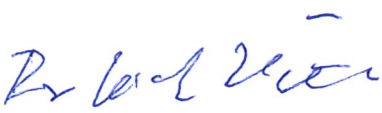
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst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

Göteborg den 2019/10/30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist

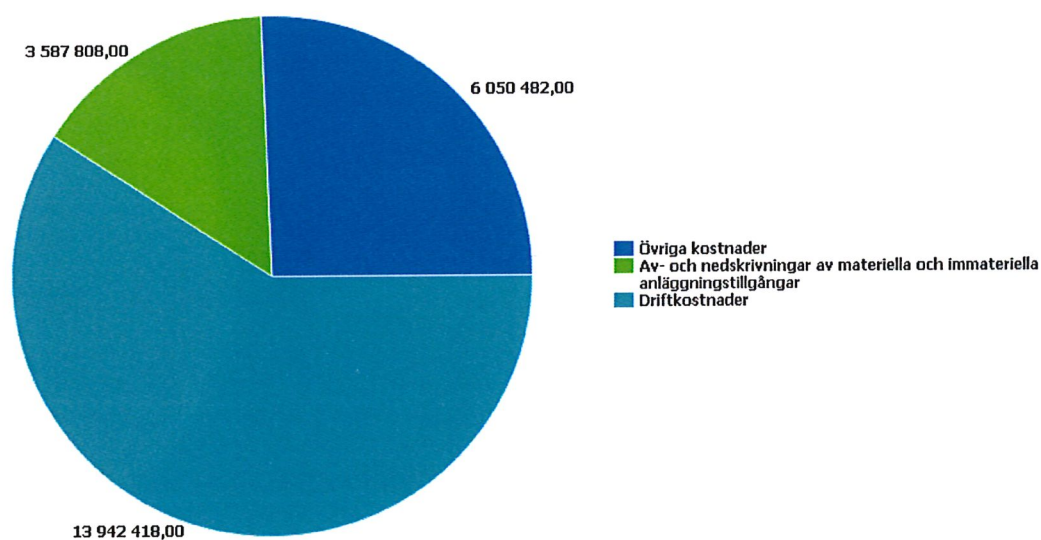
Auktoriserad revisor


Per-Olof Widing

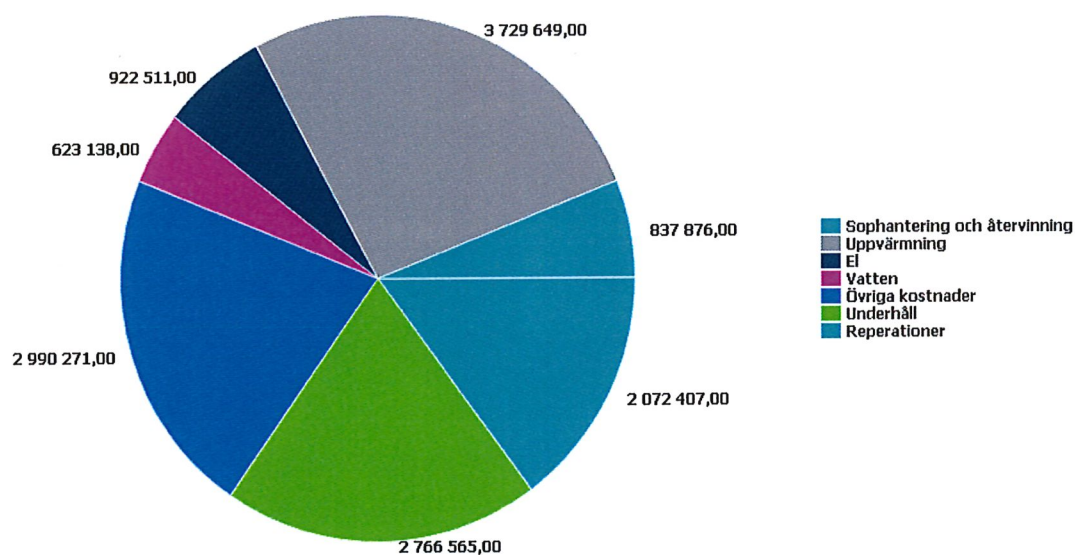
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 892 068	36 587 529
Övriga externa kostnader	4 409 083	4 383 459
Personalkostnader	369 355	366 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 587 808	1 375 963
Finansiella poster	1 322 394	1 275 595
Summa kostnader	23 580 708	43 989 216



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2019	2018
	34552	34552
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	60	50
Underhåll	80	725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	23
Övrigt	2	1
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2026)	43	43
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	4	4
Fastighetsskötsel	0	4
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar/Hissavtal	3	3
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter köpta tjänster	2	1
Snö- och halkbekämpning	-1	-2
Förbrukningsmateriel/inventarier	2	1
Fordons- och maskinkostnader	1	2
Vatten	18	33
El	27	28
Uppvärmning	108	114
Sophantering och återvinning	24	23
Summa driftkostnader	402	1 059

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som

en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

Underhållsplan

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

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

Ordförande har ordet

Stambyttets sista etapp klarades av under december 2018 och vi är nu inne i garantifasen. Vi har fem års garanti på material och 10 års garanti på tätskikten. Vi upplever nog alla att garantiåtgärder tar lång tid, vi kämpar hårt med att få ordning på entreprenörerna.

Arbetena har slitit en hel del på både område och fastigheter och markytor, fasader och körvägar återställdes under våren på ett bra sätt av entreprenörerna. Trapphusen fanns sedan tidigare med i planeringen att vi skulle måla om under 2019, vilket startats och snart kommer vara avslutat.

Trapphusbelysningen byts parallellt med målandet ut mot närvarostyrda LED-armaturer, vilket kommer ge både bättre belysning och lägre elförbrukning.

Som ett resultat av besiktningar i samband med stambytet har vi meddelat drygt 100 medlemmar att dom har en eller flera elinstallationer som är olämpliga eller farliga –och därmed olagliga. Hoppas verkligen att ni som fått påpekanden har tagit det till er.

Under den stora renoveringen monterades temperaturgivare in i runt 200 lägenheter som en del av det nya styr- och regelsystemet för elementvärmen. Med hjälp av dessa kommer vi under några år framöver att finjustera värmen för grupper och enskilda lägenheter. Observera att ska ni tapetsera om och vill ta bort givaren några dagar så ska ni kontakta Fastighetsservice, så kommer dom och gör detta utan kostnad för er.

I budgeten för 2019-2020 gjorde vi den sista höjningen enligt vår plan från före start av stambytet, vi höjde alltså avgiften med 2 %. Totalt har vi nu höjt med 15% sedan 2012, inkluderande renoveringen och prisökningarna i samhället. Vi känner oss väldigt nöjda med detta.

Vi har som tidigare jobbat med vår Underhållsplan, vår budgetplanering och vår Aktivitetslista, där vi följer upp alla beslut och åtgärder. Det är helt centralt med framförhållning så att ett underhållsbehov inte bara ”dyker upp”.

Antalet försäljningar av lägenheter är nu efter stambytet/renoveringen uppe på normala nivåer igen, runt 8-10 %, och även priserna har börjat gå uppåt igen. Man kan säga att våra lägenheter är fortsatt lukrativa inte minst mot bakgrund av föreningens tämligen starka ekonomi.

Fastighetsskötseln i Riksbyggens regi rullar på och har i stort sett fungerat som det ska även i år. Det som dykt upp som ett orosmoln är kommunala Kretslopp och Vattens synpunkter och skärpta krav på vår sophantering –man gillar inte sopnedkast, vilket dock vi som bor här gör.

I föreningen har en del aktiviteter och arrangemang ordnats under året och förutom höst- och vårstädningar har det arrangerats Musikafton, Vinprovningar, Aktivitetsfest, gympa, och Biljard-aktiviteter samt mycket aktivitet i det renoverade gymmet.

Rosandet och Risandet

- ☺ Personalen (med Christer, Grazyna och Roman i spetsen) får en stor ros för sitt fina arbete
- ☺ Ett tack till kollegorna i styrelsen för era fina arbetsinsatser
- ☺ ”Volontärerna”, som jobbat för föreningen och medlemmarna, får ett fäng rosor
- ☺ Vår förvaltare och vår ekonom, vill jag tacka för ett bra och engagerat jobb
- ☺ Ni som arbetat med olika fritidsaktiviteter får ett stort tack (måndags-gympa, vinprovning, musikafton etc)
- ☹ Riset, ja, som vanligt går det till er som inte visar hänsyn i olika form. Vi bor tillsammans och nära varandra och äger föreningen tillsammans, vilket kräver olika form av hänsyn – åt båda hållen.

Med det vill jag tacka för förtroendet under det gångna året.

/Göran Rosén/

RB BRF Göteborgshus 31

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 31 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