

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen BRF Göteborgshus nr 53
Org nr: 716408-6758

närhet & trivsel



Linnégatan 47-55

Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 53 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 250 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 380 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 13:17 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 153 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1983–1985. Under 2001–2002 kompletteras med 4 lägenheter, totalt 157 lägenheter. Fastighetens adress är Linnégatan 47–55 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
26	40	71	20	157

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
12	70

Total tomtarea	5 059 m ²
Lokaler hyresrätt	1 633 m ²
Lokaler bostadsrätt	12 056 m ²
Årets taxeringsvärde	439 000 tkr
Föregående års taxeringsvärde	439 000 tkr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m2	Löptid
LN Blomster & Design AB	173	2022-10-01
Resub AB (Subway)	73	2022-10-31
Dejrachasri AB (Oh My Coffee)	119	2025-02-28
Johan Högtidskläder AB (dam)	90	2022-12-31
Lilla Tokyo I Göteborg AB	60	2024-09-30
Glow Salong AB	82	2022-12-31
Johans Högtidskläder AB (herr)	115	2025-09-30
Audionoma AB (Linné Hörsel)	59	2024-07-01
Anders Johansson (Meddo Drop In Solarium)	84	2023-01-01
PT Brights Nails 2 AB	111	2023-10-31
Sandgren Electronics AB (Phone Hero)	60	2023-11-30
Gött & Borg AB	184	2022-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19,52 % 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 nedlagt kostnader för reparationer för 836 tkr och planerat underhåll för 2 348 tkr (av dessa hör ca 1 852 000 kr till fasad- och terrassrenovering samt målning som utfördes verksamhetsår 2019–2020). Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens styrelse har under verksamhetsåret antagit en ny underhållsplan avseende perioden 2021–2045. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 2 887 tkr (inkl. moms) per år för de aktuella åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 896 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående större underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Fönsterrenovering på nr 55	2017
Fasad- och terrassrenovering samt takmålning	2018-2020
Utbyte låssystem	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning

Ombyggnad i hyreslokal
Passagesystem
Fönster, balkonger och fasader
Renovering av källargolv

Utförlig beskrivning av räkenskapsårets planerade/utförda underhåll finns i Underhållsplanen för 2021–2045.

Styrelsen har ordet

Bästa medlemmar

Covid-19 har som ni vet fortsatt under hela det gångna verksamhetsåret och det har påverkat oss alla både boende, våra leverantörer och våra hyresgäster. Några av er har valt att bo på annan ort då ni haft möjlighet till detta och några har fastnat på utlandsjobb och inte fått resa in i Sverige. På flera sätt har världen varit väldigt annorlunda. Våra hyresgäster har kämpat för att behålla sin verksamhet och vi har beviljat hyresnedsättning på 50% under jan-juni 2020 för att ge det stöd vi kan. Det är samma stödpaket som föregående år där regeringen står för hälften av nedsättningen.

Styrelsen har haft löpande dialog med samtliga av föreningens hyresgäster under året. Vi har försökt hitta en lämplig balans mellan att erbjuda stöd och väga det hyresbortfallet mot eventuella större bortfall som kommer av att vi står utan hyresgäster och med tomma lokaler. Då många i Sverige förlorat sin verksamhet under pandemin finns det ett större utbud av affärslokaler och det medför en ytterligare svårighet för oss att vara attraktiva på marknaden. Vi har därför inlett ett samarbete med en mäklarfirma som aktivt arbetar med att hitta potentiella hyresgäster. Detta kommer innebära minst en ny hyresgäst under kommande verksamhetsår då tyvärr blomsterbutiken försatts i konkurs och lämnar föreningen med utestående fordringar.

Styrelsen vill också tacka er medlemmar för den stora insatsen som gjordes hösten 2020 för att rensa ut samtliga förråd och emballera det som förvaras på ett korrekt sätt för att bli av med malproblemet. Ni gjorde ett fantastiskt arbete och än så länge verkar malen hålla sig borta. Låt oss alla fortsätta med att hålla rent och snyggt för att undvika vidare problem.

Under 20/21 flyttade flera nya medlemmar till vår förening samtidigt som många passade på när de jobbade hemma att fixa med sin lägenhet. Detta medförde en hel del renoveringsarbete som tärde lite på grannsämjan. Styrelsen såg därför över rutinerna och tog fram *Regler för renovering* inklusive en blankett för information till grannarna, samt uppdaterade våra *Trivselregler*. Vi hoppas att arbetet med dessa båda dokument ska göra det tydligt vad som gäller, och att vi fortsättningsvis kan hjälpas åt för bättre trivsel i huset och visad hänsyn för de som bor omkring oss.

Vi har sett över avgiften för garageplats då den inte höjts på många år. Information om detta har gjorts i enlighet medhyreslagen och höjningen görs från januari 2022. Detta då vi var tvungna att säga upp alla hyreskontrakt för att kunna ändra dem till att en indexhöjning görs varje år, vilket inte fanns med tidigare.

Inför sommaren lanserade vi vår nya hemsida som vi hoppas är mer tillgänglig och informativ än tidigare och vi har även gjort den mer publik och länkar till mer information för dig som är medlem via Mitt Riksbyggen. Där har vi mer möjlighet att dela information utan att bryta mot tex GDPR då det är en skyddad sida med inloggning endast för föreningens medlemmar.

När detta skrivs går vi mot att samhället öppnar upp igen, och vi hoppas på en mer normal tillvaro efter pandemin. Från styrelsens sida tänker vi både på er medlemmar och att ni ska kunna träffa nära och kära på ett mer normalt sätt igen. Vi tänker också på våra hyresgäster och deras verksamheter som vi hoppas och tror ska få ett lättare och mer normalt år.

Hälsningar

Styrelsen Brf Göteborgshus 53.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christin Jarl	Ordförande	2022
Anders Hemlin	Vice ordförande	2022
Christoffer Lack	Ledamot	2021
Leif Bergström	Ledamot	2021
Bo Hammarin	Ledamot	2021
Magnus Lohrant	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emelie Storm	Suppleant	2021
Rebecka Graf	Suppleant	2021
Simon Blomqvist	Suppleant	2021
Josefina Canderfalk	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald	
Per-Ola Maneschiöld	revisor	

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Rydgren
Jan Levin
Marianne Bisjö
Pär Karlsson (sammankallande)
Torbjörn Bäckman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 skedde ett globalt utbrott av Coronavirus som fortsatt pågår under 2021. Nuvarande bedömning är att pandeminseffekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 229 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 239 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 595 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	10 483	10 472	10 778	10 743	10 675
Resultat efter finansiella poster	1 091	-9 942	738	-1 232	1 493
Resultat exklusive avskrivningar	2 379	-8 654	2 062	105	2 830
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-516	-11 550	-834	-2 636	89
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	212	211	212	200	200
Balansomslutning	97 104	98 946	101 305	100 560	102 316
Soliditet %	15	14	23	23	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	595	582	583	583	583
Bränsletillägg, kr/m ²	62	61	62	62	63
Driftkostnader, kr/m ²	563	1 313	550	664	461
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	391	474	306	391	448
Ränta, kr/m ²	43	54	61	95	111
Underhållsfond, kr/m ²	65	0	338	450	442
Lån, kr/m ²	5 854	5 902	5 433	5 485	5 547

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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 781 407	0	10 725 143	-9 942 332
Disposition enl. årsstämmobeslut			-9 942 332	9 942 332
Reservering underhållsfond		2 895 972	-2 895 972	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 108 236	2 108 236	
Årets resultat				1 091 102
Vid årets slut	12 781 407	787 736	-4 925	1 091 102

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	782 811
Årets resultat	1 091 102
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 895 972
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 108 236
Summa	1 086 177

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 086 177

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 482 566	10 470 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	446 427	114 160
Summa rörelseintäkter		10 928 993	10 584 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 700 424	-17 978 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 276	-414 328
Personalkostnader	Not 6	-130 233	-125 328
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 563	-1 288 568
Summa rörelsekostnader		-9 592 496	-19 807 081
Rörelseresultat		1 336 498	-9 222 376
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	329 952	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 669	17 891
Räntekostnader fastighetslån	Not 9	-588 016	-737 848
Summa finansiella poster		-245 396	-719 956
Resultat efter finansiella poster		1 091 102	-9 942 332
Årets resultat		1 091 102	-9 942 332



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	88 108 085	89 396 648
Summa materiella anläggningstillgångar		88 108 085	89 396 648
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 437 000	3 437 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 437 000	3 437 000
Summa anläggningstillgångar		91 545 085	92 833 648
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	112 653
Övriga fordringar		87 365	124 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	302 829	405 847
Summa kortfristiga fordringar		390 194	643 043
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 168 917	5 469 670
Summa kassa och bank		5 168 917	5 469 670
Summa omsättningstillgångar		5 559 111	6 112 713
Summa tillgångar		97 104 197	98 946 361



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 781 407	12 781 407
Fond för yttre underhåll		787 736	0
Summa bundet eget kapital		13 569 143	12 781 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 925	10 725 143
Årets resultat		1 091 102	-9 942 332
Summa fritt eget kapital		1 086 177	782 811
Summa eget kapital		14 655 320	13 564 218
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	54 929 467	64 003 918
Summa långfristiga skulder		54 929 467	64 003 918
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 199 623	16 960 794
Leverantörsskulder		673 449	14
Skatteskulder		20 105	15 395
Övriga skulder	Not 15	503 885	658 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 122 348	2 443 817
Summa kortfristiga skulder		27 519 410	21 378 225
Summa eget kapital och skulder		97 104 197	98 946 361



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	71
Standardförbättringar	Linjär	5–30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 174 884	7 034 220
Hyror, förråd	1 800	1 800
Hyror, lokaler	2 614 338	2 593 920
Hyror, garage	405 600	405 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 450	-18 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	1 550	-3 900
Rabatter	-549 936	-389 827
Bränsleavgifter, bostäder	742 020	742 020
Sophämningsavgifter	10 080	10 080
Debiterad fastighetsskatt-	100 680	96 852
Summa nettoomsättning	10 482 566	10 472 465

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga avgifter	14 154	66 106
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 719	46 134
Övriga erhållna bidrag, Boverket Coronastöd	101 089	0
Försäkringsersättningar	294 465	0
Summa övriga rörelseintäkter	446 427	112 240

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-2 347 611	-11 490 028
Reparationer	-835 539	-2 086 390
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-429 063	-424 353
Försäkringspremier	-159 135	-162 112
Kabel- och digital-TV	-265 640	-492 197
Återbäring från Riksbyggen	2 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 157	-16 046
Serviceavtal	-30 179	-19 738
Obligatoriska besiktningar/OVK	-119 775	-29 092
Övriga utgifter, köpta tjänster	-104 220	-197 943
Snö- och halkbekämpning	-28 223	0
Förbrukningsinventarier	-63 373	-8 691
Vatten	-335 632	-314 323
Fastighetsel	-379 428	-371 065
Uppvärmning	-804 650	-897 813
Sophantering och återvinning	-297 165	-230 803
Förvaltningsarvode drift	-1 478 436	-1 238 263
Summa driftskostnader	-7 700 424	-17 978 857



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-9 580	-12 495
Förvaltningsarvode administration	-208 075	-206 769
Lokalkostnader	-50 977	-42 756
IT-kostnader	-11 843	-9 331
Styrelsearvode	-16 934	-15 678
Arvode, yrkesrevisorer	-33 650	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 194	-16 806
Kreditupplysningar	-6 820	-15 217
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 253	-23 088
Kontorsmateriel	-8 977	-5 470
Telefon och porto	-13 037	-8 656
Medlems- och föreningsavgifter	-15 606	-9 180
Köpta tjänster	-2 663	-2 655
Konsultarvoden	-3 359	0
Bankkostnader	-2 310	-3 962
Advokat och rättegångskostnader	-34 297	-19 518
Övriga externa kostnader	-700	-746
Summa övriga externa kostnader	-473 276	-414 328

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-48 342	-67 678
Övriga ersättningar	-3 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 490	-16 770
Övriga kostnadsersättningar	-40 000	-15 000
Sociala kostnader	-30 401	-25 879
Summa personalkostnader	-130 233	-125 328

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 243 607	-1 243 607
Avskrivningar tillkommande utgifter	-44 956	-44 962
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 288 563	-1 288 568

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	329 952	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	329 952	0



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-587 874	-737 303
Övriga räntekostnader	-142	-545
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-588 016	-737 848

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	109 533 318	109 533 318
Mark	8 027 000	8 027 000
Markinventarier	42 488	42 488
Tillkommande utgifter	3 212 565	3 212 565
	120 815 371	120 815 371
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 815 371	120 815 371

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-28 709 318	-27 465 712
Tillkommande utgifter	-2 666 916	-2 621 955
Markinventarier	-42 488	-42 488
	-31 418 724	-30 130 155

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 243 607	-1 243 607
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 956	-44 962
	-1 288 563	-1 288 569

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-32 707 285** **-31 418 724****Restvärde enligt plan vid årets slut****88 108 086** **89 396 649****Varav**

Byggnader	79 580 393	80 824 000
Mark	8 027 000	8 027 000
Tillkommande utgifter	500 693	545 649

Taxeringsvärden

Bostäder	419 000 000	419 000 000
Lokaler	20 000 000	20 000 000

Totalt taxeringsvärde**439 000 000** **439 000 000***varav byggnader**176 800 000* *176 800 000**varav mark**262 200 000* *262 200 000*

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
6 874 st. andelar i "Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg" á 500 kr	3 437 000	3 437 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	3 437 000	3 437 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 278	8 914
Förutbetalda försäkringspremier	107 400	99 180
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 491	51 528
Förutbetald kabel-tv-avgift	93 012	120 803
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 449
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 542	123 974
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 829	405 847

Not 13 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	0	-357
Bankmedel, SBAB samt Swedbank	1 902 975	4 356 934
Transaktionskonto	3 265 942	1 113 093
Summa kassa och bank	5 168 917	5 469 670

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	80 129 090	80 964 712
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-807 256	-807 256
Lån som förfaller nästa räkenskapsår	-24 392 367	-16 153 538
Långfristig skuld vid årets slut	54 929 467	64 003 918

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	1,05%	2020-10-15	6 946 290,00	-6 838 200,00	108 090,00	0,00
NORDEA	1,50%	2021-03-25	9 106 636,00	-9 106 636,00	0,00	0,00
NORDEA	1,05%	2021-09-15	8 731 515	0,00	204 260,00	8 527 255
NORDEA	0,39%	2021-10-15	0,00	15 944 836,00	79 724,00	15 865 112,00
HANDELSBANKEN	1,50%	2022-10-30	12 200 000,00	0,00	0,00	12 200 000,00
SEB	0,56%	2023-09-28	27 363 119,00	0,00	275 700,00	27 087 419,00
NORDEA	0,67%	2024-05-22	16 617 152,00	0,00	167 848,00	16 449 304,00
Summa			80 964 712	0,00	835 622,00	80 129 090



**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år från balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två av Nordeas lån om totalt 24 392 367 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen kommer att omförhandla eller förlänga lånen inom kommande år.*

Not 15 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	117 624	117 624
Mottagna depositioner	312 200	382 200
Skuld för moms	71 043	84 650
Skuld sociala avgifter och skatter	0	73 898
Övrig skuld	3 019	0
Summa övriga skulder	503 885	658 372

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	56 956	79 166
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 119	1 284 119
Upplupna elkostnader	29 342	26 575
Upplupna vattenavgifter	28 573	27 755
Upplupna värmekostnader	49 667	0
Upplupna kostnader för renhållning	11 691	11 419
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 447
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 245	163 255
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	813 756	830 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 122 348	2 443 817

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	106 378 000	106 378 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

LN Blomster & Design AB som hyrt lokal av oss har försatts i konkurs och nycklarna återlämnades till oss 2021-09-17. Eventuella ekonomiska effekter på föreningen kommer dock tas upp i bokföringen under nästa verksamhetsår.

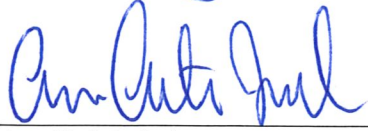
Under inledningen av 2020 skedde ett globalt utbrott av Coronavirus som fortsatt pågår under 2021. Nuvarande bedömning är att pandeminseffekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.



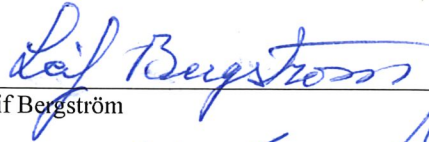
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-10-14

Ort och datum



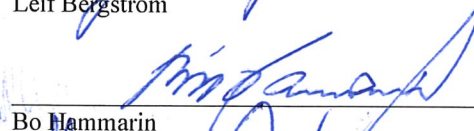
Ann-Christin Jarl



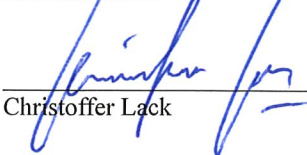
Leif Bergström



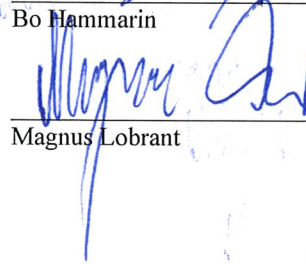
Anders Hemlin



Bo Hammarin



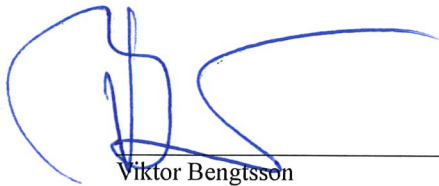
Christoffer Lack



Magnus Lohrant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-11-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Per-Ola Maneschiöld
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53, org.nr 716408-6758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 53 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2021- 11 - 08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor


Per-Ola Maneschiöld
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

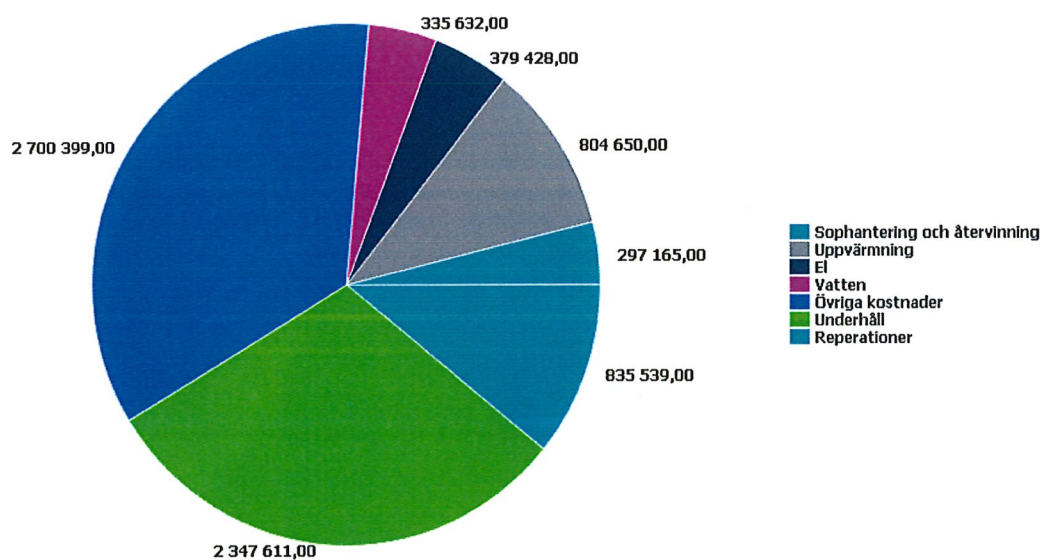
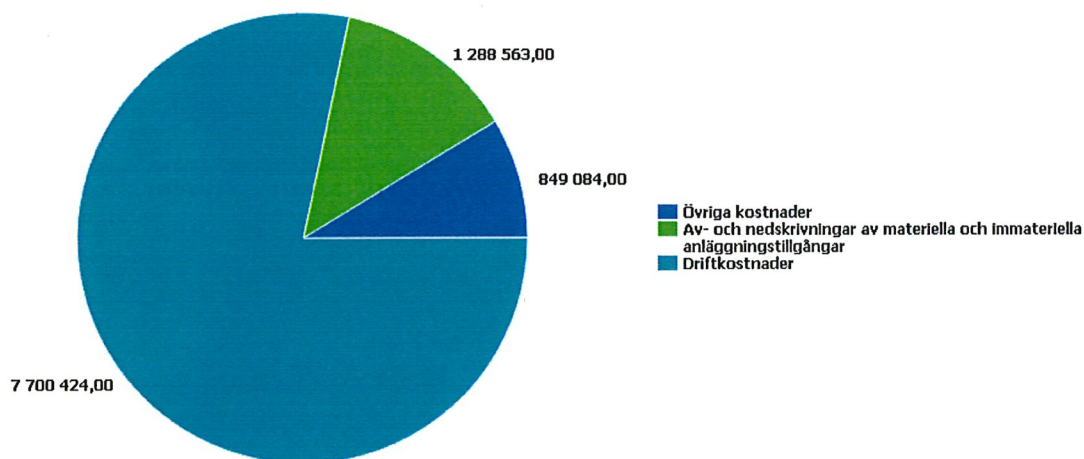
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 700 424	17 978 857
Övriga externa kostnader	473 276	414 328
Personalkostnader	130 233	125 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 288 563	1 288 568
Finansiella poster	245 576	719 956
Summa kostnader	9 838 071	20 527 037





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860