

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

OBS! Reviderad utgåva

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.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Ordlista  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 31  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun

I resultatet ingår avskrivningar med 3 563 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 937 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen har 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 fullvärdesförsäkrade 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	34 552 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	669 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	598 937 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	598 937 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 101 och planerat underhåll för 6 120.

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

### **Bland underhållsarbeten/investeringar kan nämnas:**

- ❖ Målning av trapphusen startades våren 2019 och avslutades i november.
- ❖ Trapphusbelysningen har byts mot närvarostyrd LED-belysning.
- ❖ Renovering av bastun avslutades under oktober.
- ❖ Ett antal Gårdsbelysningar har bytts ut mot LED-armaturer.
- ❖ Samtliga bersåer/grillplatser har under året fått nya golv.
- ❖ Områdets lyktstolpar har målats.
- ❖ Ett par nya lekturströmlinor har monterats.

### **Bland framtida underhållsarbeten kan nämnas:**

- ❖ 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.
- ❖ Vi kommer under hösten/vintern 2020 byta till elektroniska bokningstavlor i tvättstugorna.
- ❖ Fortsatt utbyte av gårdsbelysningar mot LED-armaturer i takt med att de befintliga tar slut. Kostnad ca 5000 kronor per armatur

## Ordföranden har ordet

När väl stambytet och våtrumsrenoveringen, samt trapphusmålningen var avslutad så drabbades föreningen den 28/12 av en omfattande brand på Rubingatan 5 till 8. Ren katastrof för alla drabbade medlemmar som nu tvingats till alternativa boenden tills fastigheten och lägenheterna är återställda. Detta behövde verkligen inte hända! Elände.

Som om inte branden räckte så kom Corona-pandemin och la sordi på hela samhället och med konsekvenserna att föreningen stängt bastu, gym och samlingslokal. Vi vet i dagsläget inte när detta kan öppnas upp igen.

Garantiarbeten kopplade till Våtrumsrenoveringen är nu ytterligare försenade eftersom entreprenörer gömmer sig bakom pandemin när vi anmäler fel och brister. Vi kämpar med att få ordning på entreprenörerna.

Målningen av trapphusen, med fina Göteborgsmotiv på entréplan, blev ett riktigt lyft för hela området. Trapphusbelysningen byttes parallellt med målandet ut mot närvarostyrda LED-armaturer, vilket kommer ge både bättre belysning och lägre elförbrukning.

Vår ekonomi är stark. I budgeten för 2020-2021 ryms nytt bokningssystem för tvättstugorna, uppstart av nya elsystem för lägenheter och gemensamma utrymmen samt från årsskiftet 2020-2021 kollektivt bostadsrättstillägg (till hemförsäkringen) för alla medlemmar.

Vi går vidare med uppdatering av vår Underhållsplan och jobbar med långsiktig budgetplanering. Det är helt centralt med framförhållning så att ett underhållsbehov inte bara ”dyker upp”.

Det finns ett orosmoln i framtiden och det är 2026 när vårt sk Tomträttsavtal med Göteborgs Kommun ska skrivas om. Risken är höjningskrav som direkt kommer höja avgifterna.

Fastighetsskötseln i Riksbyggens regi rullar på och har i stort sett fungerat som det ska även i år.

I föreningen har aktiviteter och arrangemang ordnats under framförallt hösten 2019, sedan kom ju pandemin och stängde allt.

### Rosandet och Risandet

- ☺ Personalen 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 fång rosor
- ☺ Vår förvaltare och vår ekonom, vill jag tacka för ett bra och engagerat jobb
- ⊗ 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/



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Göran Rosén	Ordförande	2021
Kenneth Alvé	Sekreterare	2020
Tomy Lindström	Vice ordförande	2021
Lena Grönlund	Vice sekreterare	2020
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elias Seffo	Suppleant	2021
Pia Apelstav	Suppleant	2020
Daniel Aydin	Suppleant	2021
Johanna Ageborg	Suppleant	2020
Sandra Palmqvist	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Per-Olof Widing	

#### Revisorssuppleanter

Owe Eriksson

#### Valberedning

David Parmelund	Sammanställande
Thomas Ahlström	
Tomas Afram	

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 647 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 655 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 41 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 591 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	26 303	25 828	25 736	25 627	25 727
Resultat efter finansiella poster	374	2 524	-18 041	-16 833	-8 305
Årets resultat	374	2 524	-18 041	-16 833	-8 305
Resultat exklusive avskrivningar	3 937	6 112	-16 665	-15 441	-7 105
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 437	4 237	-19 165	-17 941	-9 605
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	71	53	71	71	71
Balansomslutning	165 897	166 660	133 359	107 328	93 585
Soliditet %	16	16	18	39	63
Likviditet %	33	194	94	115	404
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	591	580	580	580	580
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	105	103	103	105	105
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	478	394	1 039	1 049	871
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	304	316	328	351	345
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	20	647
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 833	3 833	2 839	1 420	710

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 644 398	1 443 673	0	16 745 191	2 524 182
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 524 182	-2 524 182
Reservering underhållsfond			2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 500 000	2 500 000	
Årets resultat					373 733
Vid årets slut	5 644 398	1 443 673	0	19 269 373	373 733

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	19 269 373
Årets resultat	373 733
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 500 000
<b>Summa</b>	<b>19 643 106</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**19 643 106**

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

# Resultaträkning

		2019-07-01	2018-07-01
Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	26 302 622	25 828 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 188	276 699
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>26 539 810</b>	<b>26 104 890</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-16 733 329	-13 892 068
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 393 310	-4 409 083
Personalkostnader	Not 6	-353 495	-369 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 563 500	-3 587 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 043 634</b>	<b>-22 258 314</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 496 177</b>	<b>3 846 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	120	145 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 338	15 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 145 902	-1 483 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 122 444</b>	<b>-1 322 394</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>373 733</b>	<b>2 524 182</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>373 733</b>	<b>2 524 182</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	149 988 495	153 359 716
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 062 769	2 255 048
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 051 265</b>	<b>155 614 764</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	757 540	759 708
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>757 540</b>	<b>759 708</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>152 808 805</b>	<b>156 374 472</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 407	124 372
Övriga fordringar	Not 14	321 157	312 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	865 960	724 641
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 203 524</b>	<b>1 161 234</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	11 884 234	9 124 112
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 884 234</b>	<b>9 124 112</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 087 758</b>	<b>10 285 346</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>165 896 562</b>	<b>166 659 818</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	7 088 071	7 088 071	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 088 071</b>	<b>7 088 071</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	19 269 373	16 745 191	
Årets resultat	373 733	2 524 182	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>19 643 106</b>	<b>19 269 373</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 731 178</b>	<b>26 357 444</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000 000	135 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100 000 000</b>	<b>135 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga Skulder till kreditinstitut	Not 17	35 000 000	0
Leverantörsskulder		1 291 377	2 090 740
Skatteskulder		20 996	0
Övriga skulder	Not 18	252 120	416 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 600 892	2 795 340
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 165 385</b>	<b>5 302 374</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>165 896 562</b>	<b>166 659 818</b>

# 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 <sup>2</sup>	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.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 429 316	20 032 570
Hyror, bostäder	21 132	21 252
Hyror, lokaler	287 766	272 884
Hyror, garage	1 947 582	1 958 395
Hyror, p-platser	213 640	209 274
Hyror, övriga	640	1 180
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-24 732	-24 732
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-129 634	-152 279
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-125 602	-106 979
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 200	-11 600
Rabatter	-4 307	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder	3 699 024	3 630 625
Elavgifter	997	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>26 302 622</b>	<b>25 828 190</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	109 646	97 764
Fakturerade kostnader	9 100	6 545
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	0
Övriga rörelseintäkter	49 041	58 129
Försäkringsersättningar	69 414	114 261
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>237 188</b>	<b>276 699</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Underhåll	-6 120 331	-2 766 565
Reparationer	-1 100 920	-2 072 407
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-812 435	-787 215
Tomträttsavgäld	-1 482 424	-1 482 424
Arrendeavgifter	-117	-116
Försäkringspremier	-227 653	-214 901
Kabel- och digital-TV	-145 903	-143 914
Återbäring från Riksbyggen	0	44 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-62 530	-42 340
Serviceavtal	-30 690	-29 234
Obligatoriska besiktningar	-119 543	-104 138
Bevakningskostnader	-68 885	-39 346
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 807	-77 707
Snö- och halkbekämpning	89 014	50 350
Ersättningar till hyresgäster	-9 610	0
Förbrukningsinventarier	-135 131	-62 952
Fordons- och maskinkostnader	-139 769	-50 884
Vatten	-975 727	-623 138
Fastighetsel	-1 070 878	-922 511
Uppvärmning	-3 377 097	-3 729 649
Sophantering och återvinning	-921 894	-837 876
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-16 733 329</b>	<b>-13 892 068</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-23 584	-119 383
Förvaltningsarvode administration	-3 948 240	-3 777 582
IT-kostnader	-6 638	-6 963
Styrelsearvode	-18 900	-18 315
Arvode, yrkesrevisorer	-45 000	-32 833
Energideklaration mm	-51 775	0
Kreditupplysningar	-17 913	-12 505
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-81 897	-97 764
Kontorsmateriel	-41 850	-38 850
Telefon och porto	-9 827	-16 516
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	-11
Medlems- och föreningsavgifter	-29 440	-29 440
Serviceavgifter p-automater	-30 663	-1 480
Köpta tjänster	-7 918	-7 820
Konsultarvoden	-51 076	-101 297
Bankkostnader	-28 537	-33 145
Advokat och rättegångskostnader	0	-113 938
Övriga externa kostnader	0	-1 240
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 393 310</b>	<b>-4 409 083</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-261 567	-255 322
Övriga ersättningar till förtroendevalda	-28 789	-29 131
Föreningsvald revisor	-8 622	-8 490
Kostnad för utbildning	-5 400	-2 800
Sociala kostnader	-49 117	-73 613
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-353 495</b>	<b>-369 355</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 044 506	-3 044 506
Avskrivning Markanläggningar	-8 983	-8 983
Avskrivningar tillkommande utgifter	-317 732	-317 732
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 460	-10 460
Avskrivning Installationer	-181 819	-206 126
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 563 500</b>	<b>-3 587 807</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Riksbyggen andelsutdelning 2017*	0	72 576
Riksbyggen andelsutdelning 2018	0	72 624
Ränteintäkter från långfristiga fordringar	120	40
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>120</b>	<b>145 240</b>

\*Felaktig hantering räkenskapsåret 2017/2018. Utbetalning skedde 2018-07-02.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	19 810	14 242
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 528	1 331
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 338</b>	<b>15 573</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 145 229	-845 836
Övriga räntekostnader	-673	-60
Övriga finansiella kostnader	0	-637 310
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 145 902</b>	<b>-1 483 206</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	175 374 811	44 130 983
Byggnadsinventarier	138 805	138 805
Tillkommande utgifter	36 011 781	36 011 781
Markanläggning	89 833	89 833
	<b>211 615 230</b>	<b>80 371 402</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Stam- och våtrumsrenovering		131 243 828
	<b>0</b>	<b>131 243 828</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>211 615 230</b>	<b>211 615 230</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-23 676 234	-20 631 728
Byggnadsinventarier	-138 805	-138 805
Tillkommande utgifter	-34 368 611	-34 050 880
Markanläggningar	-71 865	-62 881
	<b>- 58 255 514</b>	<b>-54 884 292</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 044 506	-3 044 506
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-317 732	-317 733
Årets avskrivning markanläggningar	-8 983	-8 983
	<b>- 3 371 222</b>	<b>- 3 371 222</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-61 626 736</b>	<b>-58 255 514</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>149 988 494</b>	<b>153 359 716</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	148 654 071	151 698 578
Tillkommande utgifter	1 328 438	1 643 170
Markanläggningar	8 985	17 968
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	587 000 000	587 000 000
Lokaler	11 937 000	11 937 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>598 937 000</b>	<b>598 937 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>319 400 000</i>	<i>319 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>279 537 000</i>	<i>279 537 000</i>

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

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	595 657	595 657
Inventarier	149 061	149 061
Installationer, Låssystem mm	2 848 826	2 848 826
Transportmedel	580 698	580 698
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 174 242</b>	<b>4 174 242</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-595 657	-595 657
Inventarier	-75 839	-65 379
Installationer	-667 000	-460 873
Transportmedel	-580 698	-580 698
	<b>- 1 919 195</b>	<b>- 1 702 607</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier	-10 460	-10 460
Installationer	-181 819	-206 128
	<b>- 192 279</b>	<b>- 216 588</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 111 474</b>	<b>- 1 919 195</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 062 769</b>	<b>2 255 048</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier	62 762	73 222
Installationer	2 000 007	2 181 826
<b>Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Andelar i intresseföreningen	756 500	756 500
Andelar i Fonus	1 040	3 208
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>757 540</b>	<b>759 708</b>

Not 14 Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	0	4 224
Skattekonto	293 194	221 245
Övriga kortfristiga fordringar	27 963	86 752
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>321 157</b>	<b>312 221</b>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4	6
Förutbetalda försäkringspremier	115 232	112 421
Förutbetalda driftkostnader	4 193	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 755	123 916
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 730	36 222
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	415	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 026	81 470
Förutbetald tomträttsavgäld	370 606	370 606
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>865 960</b>	<b>724 641</b>

Not 16 Kassa och bank	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	731 041	511 491
Transaktionskonto Swedbank	11 153 193	8 612 621
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 884 234</b>	<b>9 124 112</b>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	135 000 000	135 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 35 000 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>100 000 000</b>	<b>135 000 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2019-09-04	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,66%	2019-09-12	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,04%	2020-04-03	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,08%	2020-05-13	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
SEB	0,72%	2021-04-28	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SEB	0,66%	2021-05-28	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2023-03-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2023-03-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SEB	0,55%	2023-09-28	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
SEB	0,70%	2024-09-28	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>135 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>135 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	209 476	213 385
Övriga skulder	23 415	0
Mottagna depositioner	100	0
Skuld för moms	19 892	202 995
Avräkning hyror och avgifter	0	-86
Clearing	-763	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>252 120</b>	<b>416 294</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	32 620	91 348
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 358	87 500
Upplupna elkostnader	150 803	66 985
Upplupna vattenavgifter	80 205	76 383
Upplupna värmekostnader	16 365	114 688
Upplupna kostnader för renhållning	63 868	57 938
Upplupna kostnader för administration	0	10 670
Upplupna revisionsarvoden	36 561	32 000
Upplupna styrelsearvoden	7 020	10 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 100	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	252 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 870	6 388
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 156 121	1 988 467
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 600 892</b>	<b>2 795 340</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	135 000 000	100 695 000

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



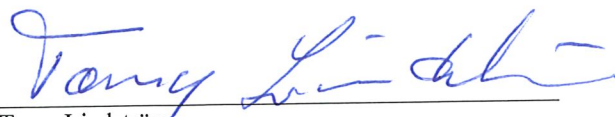
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2020-10-12

Ort och datum



Göran Rosén



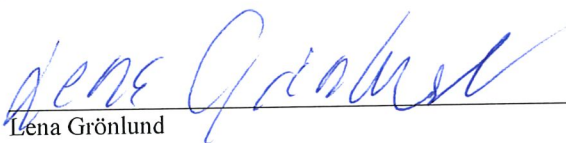
Tomy Lindström



Kenneth Alvé



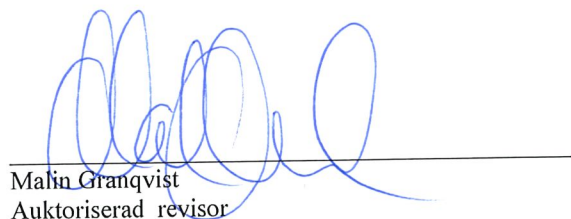
Niclas Stenlund



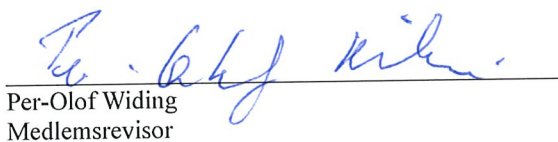
Lena Grönlund

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2019~~ 2020-11-01

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 2019-07-01 – 2020-06-30.

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Göteborg den 7 november 2020

  
Malin Granqvist  
Auktoriserad revisor



Per-Olof Widing  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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 planerliga 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.

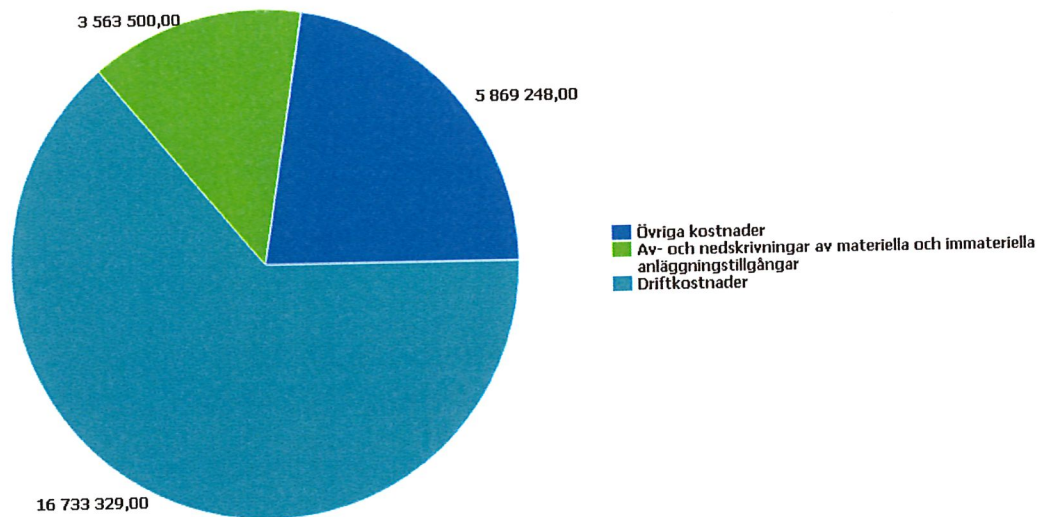
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	16 733 329	13 942 418
Övriga externa kostnader	4 393 310	4 358 733
Personalkostnader	353 495	369 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 563 500	3 587 808
Finansiella poster	1 122 444	1 322 394
<b>Summa kostnader</b>	<b>26 166 077</b>	<b>23 580 708</b>





---

# 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)





**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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