

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Göteborgshus nr 20  
Org nr: 757201–7361

2022-07-01 – 2023-06-30





---

# 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

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborghus 20  
för härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-02-22. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 965 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 817 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Sävenäs 107:1, 108:1, 109:1, 110:3 och 111:1 samt stadsägorna Sävenäs 747:101, 747:104 och 747:105 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 340 lägenheter uppförda och 36 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Stabbegatan 10-46 och 39-99 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2035/2036 med en årlig avgäld på 922 tkr.

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	36
2 rum och kök	103
3 rum och kök	121
4 rum och kök	51
5 rum och kök	13
5 rum och kök	16

### Dessutom tillkommer

Lokaler	72
Garage	93
P-platser	189



Total tomtarea	35 363 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	20 904 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 380 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	406 859 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	406 859 000 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 428 tkr och planerat underhåll för 109 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 915 tkr per år för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 552 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Mekanisk ventilation	2016/2017
Ombyggnad av lokaler	2016/2017
Underhåll av källare	2016/2017
Underhåll av stuprör	2016/2017
Underhåll av värmesystemet	2017/2018
Kvarvarande radonmätningar har gjorts i anslutning till det ventilationsprojekt som avslutades 2017-06-30.	2017/2018
Åtgärder har vidtagits för underhåll av grönområdet	2017/2018
Ommålning och vederbörlig breddning av parkeringsplatser har genomförts	2017/2018
Nya förrådslokaler för uthyrning till medlemmar har byggts på lämpliga platser i källarna	2017/2018
Trapphusprojekt avseende nya entrédörrar och nytt låssystem har gjorts.	2018/2019
Ommålning av trapphus.	2018/2019
Underhåll vattenledningar	2018/2019
Översyn fasader samt entrépartier.	2018/2019
Åtgärder för sanering av asbest i källargångarnas rörsystem har genomförts.	2018/2019
Lagstadgad energideklaration har genomförts.	2018/2019
Styruppdatering värme/vatten	2021/2022
Radiatorbyte	2021/2022
Belysning parkering	2021/2022
Underhåll bokningssystem	2021/2022

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	65 tkr
Huskropp utvändigt	43 tkr

### Planerat underhåll

	År
Underhåll av balkonger	Pågående
Underhåll av värme och varmvatten	Pågående
Stambyte	Pågående



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>
Claes Arvidsson	Ordförande	2024
Lars-Eric Brandt	Sekreterare	2023
Anne-Marie Haner	Vice ordförande	2024
Eyber Moya Baldiviezo	Ledamot	2023
Hans Thimell	Ledamot	2024
Andreas Liljengård	Ledamot	2024
Markus Landström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Synnerö	Suppleant	2023
Joel Andersson	Suppleant	2023
Liza Blomqvist	Suppleant	2023
Katarina Engström	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Malin Roux Johansson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Petter Nordlander	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann Margret Wallander	2023
Barbro Ytterström	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 489 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 488 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	18 892	17 936	17 264	16 891	16 450
Resultat efter finansiella poster	2 851	3 555	3 345	2 915	-1 515
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	114	45	132	131	114
Soliditet %	10	16	13	9	5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	718	685	652	633	614
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	92	35	37	38	40

**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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



# Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	638 630	224 568	50 159	7 188 083	1 778 517	3 554 755
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 554 755	-3 554 755
Reservering underhållsfond				2 552 000	-2 552 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-108 606	108 606	
Årets resultat						2 851 209
Vid årets slut	638 630	224 568	50 159	9 631 477	2 889 878	2 851 209

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 333 272
Årets resultat	2 851 209
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 552 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 606
<b>Summa</b>	<b>5 741 087</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

5 741 087

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	18 873 681	17 936 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 947 574	1 197 243
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 821 255</b>	<b>19 133 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 147 641	-11 507 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 013 425	-1 026 560
Personalkostnader	Not 6	-265 484	-230 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 965 475	-1 933 488
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 392 025</b>	<b>-14 698 137</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 429 230</b>	<b>4 435 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		830	3 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 685	13 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 610 536	-897 509
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 578 021</b>	<b>-880 456</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 851 209</b>	<b>3 554 755</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 851 209</b>	<b>3 554 755</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	60 182 254	62 016 388
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 433 401	1 564 742
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	98 785 069	14 955 001
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 400 724</b>	<b>78 536 131</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	42 200	42 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 200</b>	<b>42 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>160 442 924</b>	<b>78 578 331</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		423 395	-1 215
Övriga fordringar	Not 13	1 641 533	1 650 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 012 944	1 063 298
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 077 872</b>	<b>2 712 636</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 857 195	4 107 282
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 857 195</b>	<b>4 107 282</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 935 066</b>	<b>6 819 917</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>166 377 991</b>	<b>85 398 249</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	863 198	863 198	
Reservfond	50 159	50 159	
Fond för yttre underhåll	9 631 478	7 188 083	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 544 834</b>	<b>8 101 440</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 889 878	1 778 517	
Årets resultat	2 851 209	3 554 755	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 741 087</b>	<b>5 333 272</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>16 285 922</b>	<b>13 434 712</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	127 077 656	52 312 877
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>127 077 656</b>	<b>52 312 877</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 779 639	14 673 000
Leverantörsskulder		376 904	2 392 207
Övriga skulder	Not 17	297 544	284 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 560 327	2 301 084
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 014 413</b>	<b>19 650 659</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>166 377 991</b>	<b>85 398 249</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### 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	80
VA-installationer	Linjär	29
Värmeinstallationer	Linjär	25
Tak	Linjär	30
Fasad	Linjär	51
Fönster och fönsterdörrar	Linjär	51
Ventilationsinstallationer	Linjär	21
Dörrar och portar	Linjär	29
Elinstallationer	Linjär	24-32
Balkonger	Linjär	40
Tvättstuga/utrustning	Linjär	16
Ytskikt invändiga utrymmen	Linjär	34
Utemiljö	Linjär	27
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-15
Inventarier	Linjär	5-20





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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 026 604	14 310 864
Hyror, lokaler	239 314	240 224
Hyror, garage och p-platser	1 269 001	1 018 211
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-107 079	-102 410
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-72 145	-48 767
Bränsleavgifter, bostäder	2 510 306	2 510 304
Elavgifter	7 680	7 680
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>18 873 681</b>	<b>17 936 106</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	931 572	931 572
Uthyrning gemensamhetslokal och gästlägenhet	90 700	35 300
Pant- och överlåtelseavgifter	67 162	97 390
Övriga rörelseintäkter	858 140	132 981
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 947 574</b>	<b>1 197 243</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-108 606	-325 503
Reparationer	-427 662	-543 097
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-575 802	-555 050
Tomträttsavgäld	-922 316	-922 316
Arrendeavgifter	-220 991	-206 468
Försäkringspremier	-398 913	-375 682
Kabel- och digital-TV	-1 271 746	-1 246 809
Pcb/Radonsanering	0	-513 870
Återbäring från Riksbyggen	8 400	10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-85 648	-247 651
Serviceavtal	-38 547	0
Obligatoriska besiktningar	-5 863	0
Bevakningskostnader	-23 568	-22 882
Övriga utgifter, köpta tjänster	-242 051	-348 096
Snö- och halkbekämpning	-92 250	-109 900
Förbrukningsinventarier	-228 189	-213 518
Fordons- och maskinkostnader	-17 685	-18 129
Vatten	-828 425	-779 637
Fastighetsel	-949 943	-574 933
Uppvärmning	-2 744 744	-2 712 398
Sophantering och återvinning	-420 805	-350 780
Förvaltningsarvode för städ fastighetsservice och trädgårdsskötsel	-1 552 290	-1 451 836
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 147 641</b>	<b>-11 507 955</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-16 727	0
Förvaltningsarvode administration	-790 764	-769 912
IT-kostnader	-22 161	-4 837
Styrelsearvode	0	-19 340
Arvode, yrkesrevisorer	-35 625	-33 750
Övriga förvaltningskostnader	-47 482	-64 402
Kreditupplysningar	-494	-529
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 105	-90 602
Kontorsmateriel	-18 158	-25 159
Telefon och porto	-1 205	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	-55
Serviceavgifter	0	-13 600
Konsultarvoden	-6 626	0
Bankkostnader	-5 116	-4 375
Övriga externa kostnader	-1 958	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 013 425</b>	<b>-1 026 560</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-198 565	-157 394
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 549	-12 096
Övriga kostnadsersättningar	-996	-17 282
Sociala kostnader	-48 374	-43 363
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-265 484</b>	<b>-230 135</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 800 133	-1 789 053
Avskrivning Markanläggningar	-34 001	-34 001
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 160	-8 160
Avskrivning Installationer	-123 182	-102 274
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 965 475</b>	<b>-1 933 488</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 039 516	-777 509
Övriga räntekostnader	-450	0
Övriga finansiella kostnader	-1 570 570	-120 000
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 610 536</b>	<b>-897 509</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	93 472 861	89 032 321
Markanläggning	340 007	340 007
	<b>93 812 868</b>	<b>89 372 328</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	4 440 540
	<b>0</b>	<b>4 440 540</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>93 812 868</b>	<b>93 812 868</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-31 510 551	-29 721 498
Markanläggningar	-285 929	-251 929
	<b>-31 796 480</b>	<b>-29 973 426</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 800 132	-1 789 053
Årets avskrivning markanläggningar	-34 001	-34 001
	<b>-1 834 133</b>	<b>-1 823 054</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 630 613</b>	<b>-31 796 480</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>60 182 255</b>	<b>62 016 385</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	60 162 178	61 962 307
Markanläggningar	20 077	54 078
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	403 000 000	403 000 000
Lokaler	3 859 000	3 859 000
	<b>406 859 000</b>	<b>406 859 000</b>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>406 859 000</b>	<b>406 859 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>224 592 000</i>	<i>224 592 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>182 267 000</i>	<i>182 267 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 962 805	1 962 805
Installationer	2 129 464	1 787 338
	<b>4 092 269</b>	<b>3 750 143</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	342 126
	<b>0</b>	<b>342 126</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 092 269</b>	<b>4 092 269</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 842 321	-1 834 161
Installationer	-685 206	-582 931
	<b>-2 527 527</b>	<b>-2 417 092</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-8 160	-8 160
Installationer	-123 182	-102 274
	<b>-131 342</b>	<b>-110 434</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 850 481	-1 842 321
Installationer	-808 387	-685 206
	<b>-2 658 868</b>	<b>-2 527 527</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 433 400</b>	<b>1 564 742</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	112 324	120 484
Installationer	1 321 076	1 444 258

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Balkonger	14 955 001	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Balkonger	3 000 000	14 955 001
Stambyte	80 830 068	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>98 785 069</b>	<b>14 955 001</b>



**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
84 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	42 000	42 000
Andelar i Fonus	200	200
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>42 200</b>	<b>42 200</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	184 110	207 910
Skattekonto	1 457 423	1 442 643
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 641 533</b>	<b>1 650 553</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	161	746
Förutbetalda försäkringspremier	210 905	188 008
Förutbetalda driftkostnader	11 958	11 610
Förutbetalt förvaltningsarvode	199 830	280 380
Förutbetald kabel-tv-avgift	206 017	209 907
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 403	142 068
Förutbetald tomträtsavgäld	230 579	230 579
Förutbetalda hyreskostnader	58 091	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 012 944</b>	<b>1 063 298</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Sparkonto SBAB	29 449	28 560
Transaktionskonto	2 827 746	4 078 722
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 857 195</b>	<b>4 107 282</b>



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	146 857 295	66 985 877
Lån som förfaller inom det närmsta året men som ej avses att avslutas	-18 845 881	-14 643 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-933 758	-30 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>127 077 656</b>	<b>52 312 877</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,12%	2022-08-23	8 443 000,00	-8 443 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,47%	2023-09-25	0,00	8 443 000,00	0,00	8 443 000,00
SEB	0,46%	2023-10-28	10 402 881,00	0,00	0,00	10 402 881,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2024-12-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-30	2 940 000,00	0,00	30 000,00	2 910 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-12-30	3 129 996,00	0,00	0,00	3 129 996,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2026-03-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-03-30	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2027-03-01	20 870 000,00	0,00	0,00	20 870 000,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2028-01-30	0,00	36 147 195,00	90 368,00	36 056 827,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2028-04-30	0,00	43 844 591,00	0,00	43 844 591,00
<b>Summa</b>			<b>66 985 877,00</b>	<b>79 991 786,00</b>	<b>120 368,00</b>	<b>146 857 295,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 933 758 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 668 790 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 146 857 295 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen.

## Not 17 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	191 265	199 451
Mottagna depositioner	500	100
Skuld sociala avgifter och skatter	105 810	84 817
Inkasso	-31	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>297 544</b>	<b>284 368</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	493 427	48 432
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 523	31 361
Upplupna elkostnader	61 744	41 158
Upplupna vattenavgifter	73 683	139 412
Upplupna värmekostnader	88 679	84 291
Upplupna kostnader för renhållning	30 188	92 548
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 408	250 948
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 743 675	1 611 146
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 560 327</b>	<b>2 301 084</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	147 367 513	69 075 727

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Claes Arvidsson

\_\_\_\_\_  
Lars-Eric Brandt

\_\_\_\_\_  
Anne-Marie Haner

\_\_\_\_\_  
Hans Thimell

\_\_\_\_\_  
Eyber Moya Baldiviezo

\_\_\_\_\_  
Andreas Liljengård

\_\_\_\_\_  
Markus Landström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Malin Roux Johansson  
Förtroendevald revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus 20, org. nr 757201-7361

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus 20 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 besluten 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 utfört 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 Brf Göteborgshus 20 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Malin Roux Johansson  
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 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

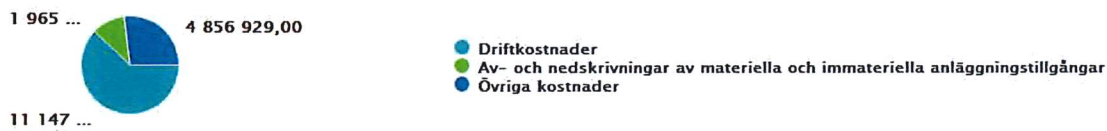
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	11 147 641	11 507 955
Övriga externa kostnader	1 013 425	1 026 560
Personalkostnader	265 484	230 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 965 475	1 933 488
Finansiella poster	3 578 021	880 456
<b>Summa kostnader</b>	<b>17 970 046</b>	<b>15 578 594</b>

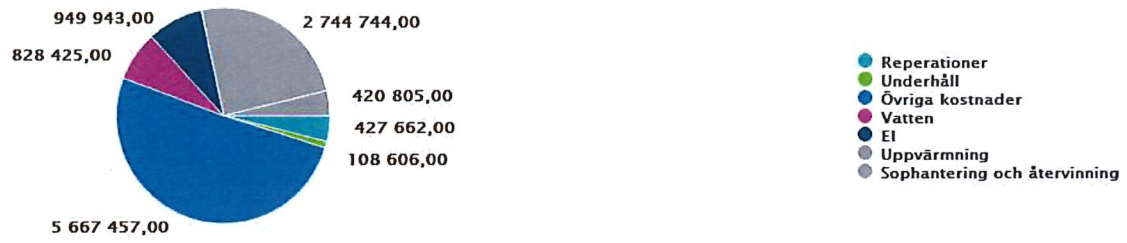






**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 045 675	1 012 598
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	309	1 788
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	16 150
Trädgårdsskötsel extra debiterat	85 449	0
Pcb/radon	0	513 870
Rabatt/återbäring från RB	-8 400	-10 600
Systematiskt brandskyddsarbete	85 648	247 651
Serviceavtal	38 547	0
Inre skötsel/städ grund	415 312	421 301
Inre skötsel/städ extra	4 375	0
Obligatoriska besiktningkostnader	5 863	0
Bevakningskostnader	23 568	22 882
Övriga utgifter för köpta tjänster	242 051	348 096
Snö- och halkbekämpning	92 250	109 900
Rep bostäder utg för köpta tj	15 516	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	81 741	162 294
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	35 076	0
Rep installationer utg för köpta tj	35 718	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7 351	22 341
Rep install utg för köpta tj Värme	0	20 953
Rep install utg för köpta tj Ventilation	29 340	0
Rep install utg för köpta tj El	71 188	88 168
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	32 817	39 502
Rep install utg för köpta tj Låssystem	12 681	26 088
Rep huskropp utg för köpta tj	2 746	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 917	39 208
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	2 216
Rep markytor utg för köpta tj	0	7 500
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	12 700
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	6 536
Övriga Reparationer	0	2 375
Vattenskador	101 571	113 215
UH installationer utg för köpta tj	45 257	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	160 375
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	15 256
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	19 933	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	149 872
UH huskropp utg för köpta tj	43 416	0
Fastighetsel	949 943	574 933
Fjärrvärme	2 744 744	2 712 398
Vatten	828 425	779 637
Sophämtning	420 805	350 780
Fastighetsförsäkring	398 913	375 682
Tomträttsavgälder	922 316	922 316
Arrendeavgifter	220 991	206 468
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	1 271 746	1 246 809
Dös-arvoden, drift	1 169	0
Fastighetsskatt	575 802	555 050
Förbrukningsinventarier	163 334	213 518
Förbrukningsmaterial	64 855	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	370	0
Övriga kostnader för transportmedel	17 315	18 129
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>11 147 641</b>	<b>11 507 955</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-06-30	2022-06-30
BOA	41 808 kr/kvm	41 808 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arrendeavgifter	5	5
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	30	30
Dös-arvoden, drift	0	0
Fastighetsel	23	14
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	14	13
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	66	65
Förbrukningsinventarier	4	5
Förbrukningsmaterial	2	0
Hyra container	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	10	10
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Pcb/radon	0	12
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	4
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	2	3
Sophämtning	10	8
Systematiskt brandskyddsarbete	2	6
Tomträtsavgälder	22	22
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0

UH huskropp utg för köpta tj	1	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	1	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	4
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	20	19
Vattenskador	2	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	25	24
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	6	8
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>266,64</b>	<b>275,26</b>

---

# RB BRF Göteborgshus 20

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Göteborgshus 20 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