
Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 34
Org nr: 757201–7510





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.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 34 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 518% till 585%.

I resultatet ingår avskrivningar med 571 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 748 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138. På dessa har år 1965-66 uppförts bostadshus med 312 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 559 m². Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 179 m², 327 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 17 st. mc-platser samt 10 mopedplatser.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024 med en årlig avgäld på 1 225 700 kr.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
29	98	115	35	35	312

Årets taxeringsvärde 466 167 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 400 183 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal**Leverantör****Avtal**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetservice
Askims städ	Städ
GBG Energi	Värme
Tele2 (tidigare Com Hem)	TV, bredband och telefoni

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 1 330 tkr och planerat underhåll för 599 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Under året har det utförts renovering av fasader samt dränering.

Pizza på övre gården

Garageplatser

Betonglagningar

Kommande underhåll (SEK)

Renovering av fasader som fortlöper sedan förra verksamhetsåret.	3 500 000
Renovering av betongskador i parkeringsdäck	500 000
Renovering av träpartier entréer	170 000
Renovering av loftgångar	500 000
Byte av vissa armaturer i källare och vind	57 000
Återställande av skyddsrum	100 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Olsson	Ordförande	2023
Jeanette Borkovic	Sekreterare	2022
Peter Örström	Vice ordförande	2023
Katarina Idegård	Ledamot	2023
Nina Axelsson	Ledamot	2023
Kurt Svensson	Ledamot	2022
Emma Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2023
Suppleant	2022
Suppleant	2023
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisionsbyrå KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Jan Erik Andersson	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Utsedd av
Stämman

Valberedning

Utsedd av
Stämman
Stämman
Stämman

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 433 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 48 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 436 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

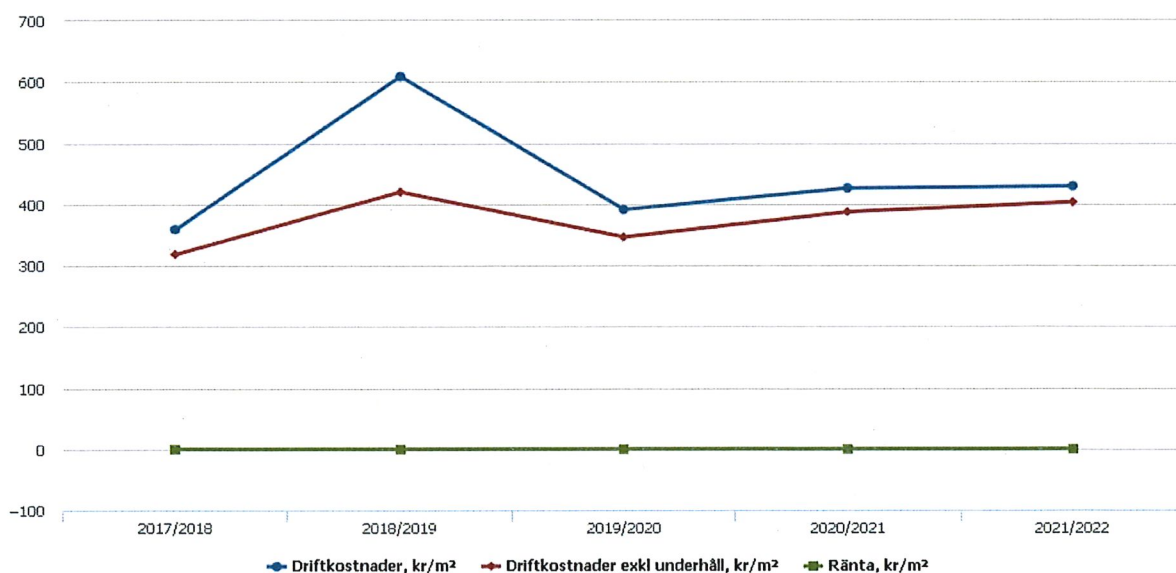
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 408 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	12 907	12 891	12 579	12 454	12 697
Resultat efter finansiella poster	2 177	1 646	1 553	-3 606	2 338
Årets resultat	2 177	1 646	1 553	-3 606	2 338
Resultat exklusive avskrivningar	2 748	2 276	2 183	-2 792	3 178
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-279	-399	-492	-5 468	691
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	128	113	113	113	113
Balansomslutning	35 419	33 210	30 945	31 615	32 956
Soliditet %	89	88	89	83	91
Likviditet %	585	518	528	315	611
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	408	408	396	396	408
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	429	426	391	609	359
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	403	387	346	420	318
Ränta, kr/m ²	0	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	675	572	498	434	509
Lån, kr/m ²	0	0	0	0	0



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 206 078	1 059 309	13 584 092	9 819 279	1 646 924
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 646 924	-1 646 924
Reservering underhållsfond			3 027 000	-3 027 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-599 444	599 444	
Årets resultat					2 176 756
Vid årets slut	3 206 078	1 059 309	16 011 648	9 038 647	2 176 756

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 466 203
Årets resultat	2 176 756
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 027 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	599 444
Summa	11 215 403

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	11 215 403
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 907 320	12 890 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 108 834	943 919
Summa rörelseintäkter		14 016 154	13 834 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 177 219	-10 105 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-801 691	-1 218 900
Personalkostnader	Not 6	-400 422	-316 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-571 346	-629 642
Summa rörelsekostnader		-11 950 677	-12 271 303
Rörelseresultat		2 065 477	1 563 372
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	44 880	44 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	66 459	38 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	0
Summa finansiella poster		111 279	83 551
Resultat efter finansiella poster		2 176 756	1 646 924
Årets resultat		2 176 756	1 646 924

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 323 771	11 843 364
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	660 995	712 749
Summa materiella anläggningstillgångar		11 984 766	12 556 113
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	467 500	467 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		467 500	467 500
Summa anläggningstillgångar		12 452 266	13 023 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 343
Övriga fordringar		56 877	31 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	869 809	760 839
Summa kortfristiga fordringar		926 686	795 006
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	22 040 365	19 392 051
Summa kassa och bank		22 040 365	19 392 051
Summa omsättningstillgångar		22 967 050	20 187 057
Summa tillgångar		35 419 317	33 210 670

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 265 387	4 265 387
Fond för yttre underhåll	16 011 648	13 584 092
Summa bundet eget kapital	20 277 035	17 849 479
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	9 038 647	9 819 279
Årets resultat	2 176 756	1 646 924
Summa fritt eget kapital	11 215 403	11 466 203
Summa eget kapital	31 492 438	29 315 682
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 168 544	822 662
Skatteskulder	27 892	21 462
Övriga skulder	Not 15	1 318 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 731 923
Summa kortfristiga skulder	3 926 879	3 894 987
Summa eget kapital och skulder	35 419 317	33 210 670

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar och markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 610 380	9 610 380
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-95 325	-95 325
Hyror, bostäder	300	1 200
Hyror, lokaler	199 428	196 142
Hyror, garage	985 509	971 331
Bränsleavgifter, bostäder	2 207 028	2 207 028
Summa nettoomsättning	12 907 320	12 890 756

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga avgifter	130 669	146 274
Övriga ersättningar	73 692	60 629
Fakturerade kostnader	0	1 440
Övriga sidointäkter	110 066	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	8
Övriga rörelseintäkter	72 595	47 143
Försäkringsersättningar	721 817	688 425
Summa övriga rörelseintäkter	1 108 834	943 919

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-599 444	-924 496
Reparationer	-1 330 388	-1 423 601
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-527 468	-521 038
Tomträttsavgäld	-1 225 700	-1 225 700
Försäkringspremier	-251 909	-247 289
Kabel- och digital-TV	-671 515	-663 575
Återbäring från Riksbyggen	7 000	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 959	-38 037
Serviceavtal	-17 481	0
Obligatoriska besiktningar	-7 850	0
Bevakningskostnader	-8 247	-8 164
Övriga utgifter, köpta tjänster	-47 257	-94 462
Snö- och halkbekämpning	-41 336	0
Ersättningar till hyresgäster	-2 115	-5 517
Förbrukningsinventarier	-235 023	-98 511
Fordons- och maskinkostnader	-35 328	-35 679
Frakter och transporter	-3 531	0
Vatten	-738 960	-704 806
Fastighetsel	-275 314	-265 302
Uppvärmning	-2 431 944	-2 391 708
Sophantering och återvinning	-499 033	-508 397
Förvaltningsarvode drift	-1 230 418	-955 627
Summa driftskostnader	-10 177 219	-10 105 808

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-1 000	0
Förvaltningsarvode administration	-528 326	-510 333
IT-kostnader	-11 954	-13 537
Styrelsearvode	-19 340	-19 965
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-29 281
Övriga förvaltningskostnader	-35 732	-4 938
Kreditupplysningar	-1 007	-3 191
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-94 650	-57 629
Kontorsmateriel	-8 617	-10 153
Telefon och porto	-26 609	-27 409
Medlems- och föreningsavgifter	-21 380	-33 914
Konsultarvoden	0	-6
Bankkostnader	-2 238	-1 682
Advokat och rättegångskostnader	-15 488	-506 162
Övriga externa kostnader	-1 600	-700
Summa övriga externa kostnader	-801 691	-1 218 900

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Sammanträdesarvoden	-148 328	-138 490
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-200 561	-141 021
Övriga kostnadsersättningar	-532	-154
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-50 501	-37 289
Summa personalkostnader	-400 422	-316 953

Till förtroendevalda nedan ingår:

- Ersättning till inhyrd personal
- Projektledning, upphandling av markarbeten fasader och p-hus, dräneringar

- Föreningen har ingen anställd personal

- I övriga ersättningar ingår:
 - Under fastighetsskötares frånvaro som sjukdom, semester m.m. Telefonpassning, vattning, hantering av soprummen m.m.
 - Utbyggnad av bibliotek
 - Uppdatering av hemsidan
 - Polisärende vid inbrott, rån m.m.
 - Hantering av uthyrning av parkeringsplatser
 - Skrivning och utdelning av infoblad
 - Upphandling av trädgårdsarbete
 - Underhåll av biblioteket
 - Hantering av odlingslotter med uthyrning m.m.
 - Brandskyddsarbete
 - Diverse elarbeten
 - Snöskottning
 - Diverse underhållsarbeten
 - Diverse kompletterande fastighetsarbete
 - Kontroll och redovisningsarbete
 - Kontakt med entreprenörer i samband med reparationer m.m.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-329 274	-329 274
Avskrivning Markanläggningar	-49 789	-49 789
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-140 530	-140 531
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 200	-65 494
Avskrivning Installationer	-44 554	-44 554
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-571 346	-629 642

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Resultat från övriga finansiella tillgångar	44 880	44 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	44 880	44 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	424	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	65 604	38 355
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	431	317
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 459	38 671

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	14 526 257	14 526 257
Markanläggning	743 940	743 940
	40 432 197	40 432 197
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 432 197	40 432 197
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 297 250	-13 967 976
Standardförbättringar	-13 721 636	-13 581 105
Markanläggningar	-569 947	-520 158
	-28 588 833	-28 069 239
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-329 274	-329 274
Årets avskrivning standardförbättring	-140 530	-140 531
Årets avskrivning markanläggningar	-49 789	-49 789
	-519 592	-519 594
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-29 108 426	-28 588 833
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 323 771	11 843 364
Varav		
Byggnader	10 535 476	10 864 750
Standardförbättringar	664 091	804 621
Markanläggningar	124 204	173 993
Taxeringsvärden		
Bostäder	465 000 000	399 000 000
Lokaler	1 167 000	1 183 000
Totalt taxeringsvärde	466 167 000	400 183 000
<i>varav byggnader</i>	<i>259 845 000</i>	<i>211 818 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>206 322 000</i>	<i>188 365 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier, verktyg & maskiner	3 388 113	3 388 113
Installationer	815 479	815 479
	4 203 592	4 203 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 203 592	4 203 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 380 913	-3 315 419
Installationer	-109 930	-65 375
	-3 490 843	-3 380 794
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg & maskiner	-7 200	-65 496
Installationer	-44 554	-44 554
	-51 754	-110 050
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier, verktyg & maskiner	-3 388 113	-3 380 913
Installationer	-154 484	-109 929
	-3 542 597	-3 490 842
Restvärde enligt plan vid årets slut	660 995	712 749
Varav		
Maskiner och inventarier	0	7 200
Installationer	660 995	705 550

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
935 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	467 500	467 500
Summa andra långfristiga fordringar	467 500	467 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	23 716	0
Förutbetalda försäkringspremier	127 350	124 560
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 189	129 978
Förutbetald kabel-tv-avgift	168 834	166 888
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 128	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 166	32 988
Förutbetald tomträtsavgäld	306 425	306 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869 809	760 839

Not 14 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	14 146 106	14 103 795
Transaktionskonto	7 894 259	5 288 256
Summa kassa och bank	22 040 365	19 392 051

Not 15 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 195 103	1 194 749
Skuld för moms	44 520	48 171
Skuld sociala avgifter och skatter	56 444	75 960
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	1 296 067	1 318 941

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna elkostnader	13 042	19 520
Upplupna vattenavgifter	65 153	59 567
Upplupna värmekostnader	83 342	82 703
Upplupna kostnader för renhållning	115 682	111 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 538	341 392
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 137 619	1 117 656
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 434 376	1 731 923

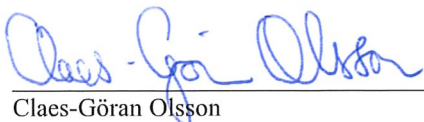
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2022-11-14


Ort och datum



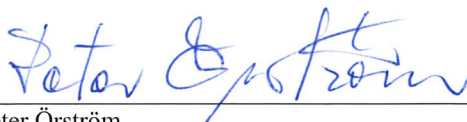
Claes-Göran Olsson



Kurt Svensson



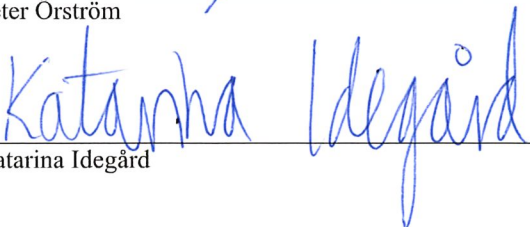
Jeanette Borkovic



Peter Örström



Nina Axelsson



Katarina Idegård



Emma Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-11-14
Revisionsbyrå KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Jan Erik Andersson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus 34, org. nr 757201-7510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus 34 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

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 34 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och 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 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 2022-11-14

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Jan Erik Andersson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlagger 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 planliga 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.

RB BRF Göteborgshus 34

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 34 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860