

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB 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 .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 34  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 528% till 518%.

I resultatet ingår avskrivningar med 630 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 277 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 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 179 m<sup>2</sup>, 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 400 183 000 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 Riksbyggens 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 väsentliga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetservice
Askims städ	Städ
GBG Energi	Värme



**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 1 424 tkr och planerat underhåll för 924 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Målning Bibliotek	4 500
Dränering	919 996

**Utfört underhåll**

På grund av coronapandemin har begränsat underhåll utförts under verksamhetsåret 2020-2021.

**Fjärrvärme**

Vi har avslutat samarbetet med Eon angående fjärrvärme. Styrelsen har efter studier av bergvärmeprojektet konstaterat att det är ett för högt risktagande. På grund av detta har vi avslutat projektet.

**Gemensam Energimätning**

På grund av pandemin har vi inte kunnat gå vidare med en lösning vad gäller energimätning.

**Plåtdörrar till allmänna utrymme**

I samband med byte av soprums dörrar har vi bytt dörrar till allmänna utrymme som cykelrum, mm. I anslutning till detta fick kompletteringar göras i allmänna utrymmen.

**Fastighetsskötsel**

Under fastighetsskötarens sjuk och semesterfrånvaro har skötseln utförts av vikarierande personal från styrelsen.

**Markarbete**

Underhåll, rensning och komplettering av samtliga rabatter.

**Dräneringsarbeten**

En stor post under verksamhetsåret har varit dränering kring husfasader på Orkestergatan och Konsertgatan.

**Lekplatser**

Montering av nya staket vid lekplatserna övre gården, är utfört.

**Odlingslotter**

Två nya odlingslotter har byggts under året.

**Skadedjursbekämpning**

Vi har även i år upphandlat skadedjursbekämpning.

**Brandsyn**

Vi har även i år utfört och köpt in brandsyn.

**Radonmätning**

Radonmätning har utförts. Se hemsida



## **Framtida underhållsbehov**

### **Dokumentation**

Under verksamhetsåret kommer många dokument gås igenom och bortsorteras enligt EU:s GDPR-krav.

### **Garage**

Grindar till övre däck måste inhandlas då den gamla har hög felfrekvens.  
I samband med detta så kommer en ny el central att byggas i mellandäcket.  
Beräknad kostnad 300 000  
Kameraövervakningen behöver kompletteras och moderniserat.  
Beräknad kostnad 50 000 kr.

### **Lekplatser**

Översyn och målning av samtliga lekplatser.  
Beräknad kostnad ca 50 000

### **Övre gården**

Vi kommer att undersöka möjligheter att göra en "piazza" liknande den på nedre gården.  
Kostnad för detta är inte känd.

### **Grillar**

Översyn och eventuellt nyinköp av grillar  
Beräknad kostnad ca 25 000 kr

### **Betongarbeten**

Fasader behöver lagas på flera ställen fasader och socklar.  
Dessutom behöver en del betongarbeten utföras i garaget.  
Kostnader i dagsläget är svårt att förutse.

### **Skadedjursbekämpning**

Vi kommer även i år att upphandlat skadedjursbekämpning.

### **Brandsyn**

Vi kommer även i år utföra brandsyn.



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>
Kurt Svensson	Ordförande	2022
Jeanette Borkovic	Sekreterare	2022
Claes-Göran Olsson	Vice ordförande	2021
Folke Ahlström	Ledamot	2021
Josefina Canderfalk	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Olsson	Suppleant	2022
Peter Örström	Suppleant	2021
Sören Johansson	Suppleant	2021
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Revisionsbyrå KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	Stämman
Jan Erik Andersson	revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Monica Brinktell	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Gunborg Dahlström	Stämman
Gunilla Olsson	Stämman
Lena Gustafsson	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 428 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 433 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 2020 uppgick i genomsnitt till 408 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	12 891	12 579	12 454	12 697	12 681
Resultat efter finansiella poster	1 646	1 553	-3 606	2 338	3 198
Årets resultat	1 646	1 553	-3 606	2 338	3 198
Resultat exklusive avskrivningar	2 276	2 183	-2 792	3 178	4 022
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-399	-492	-5 468	691	1 176
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	113	113	113	113	120
Balansomslutning	33 210	30 945	31 615	32 956	30 824
Soliditet %	88	89	83	91	89
Likviditet %	518	528	315	611	457
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	408	396	396	408	409
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	94	94	94	94	93
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	426	391	609	359	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	387	346	420	318	312
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	572	498	434	509	434
Lån, kr/m <sup>2</sup>	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	11 832 589	10 017 001	1 553 782
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 553 782	-1 553 782
Reservering underhållsfond			2 676 000	-2 676 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-924 496	924 496	
Årets resultat					1 646 924
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 206 078</b>	<b>1 059 309</b>	<b>13 584 093</b>	<b>9 819 279</b>	<b>1 646 924</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 570 783
Årets resultat	1 646 924
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 676 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	924 496
<b>Summa</b>	<b>11 466 203</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **11 466 203**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 890 756	12 579 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	943 919	530 215
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 834 675</b>	<b>13 110 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 105 808	-9 289 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 218 900	-1 072 494
Personalkostnader	Not 6	-316 953	-611 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-629 642	-629 644
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 271 303</b>	<b>-11 603 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 563 372</b>	<b>1 486 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	44 880	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	38 671	47 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>83 551</b>	<b>47 284</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 646 924</b>	<b>1 553 782</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 646 924</b>	<b>1 553 782</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	11 843 364	12 362 957
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	712 749	822 797
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 556 113</b>	<b>13 185 755</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	467 500	467 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>467 500</b>	<b>467 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 023 613</b>	<b>13 653 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 343	2 210
Övriga fordringar		31 824	72 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	760 839	728 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>795 006</b>	<b>802 845</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	19 392 051	16 489 123
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 392 051</b>	<b>16 489 123</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 187 057</b>	<b>17 291 968</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>33 210 670</b>	<b>30 945 223</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	4 265 387	4 265 387
Fond för yttre underhåll	13 584 092	11 832 589
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 849 479</b>	<b>16 097 976</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	9 819 279	10 017 001
Årets resultat	1 646 924	1 553 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 466 203</b>	<b>11 570 783</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 315 682</b>	<b>27 668 759</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	822 662	632 413
Skatteskulder	21 462	40 723
Övriga skulder	Not 15	1 148 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 455 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 894 987</b>	<b>3 276 464</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>33 210 670</b>	<b>30 945 223</b>



---

# 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. Räkna 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





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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 610 380	9 330 432
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-95 325	-95 325
Hyror, bostäder	1 200	1 200
Hyror, lokaler	196 142	194 093
Hyror, garage	971 331	942 407
Bränsleavgifter, bostäder	2 207 028	2 207 028
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 890 756</b>	<b>12 579 835</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga avgifter	146 274	193 123
Övriga ersättningar	60 629	53 611
Fakturerade kostnader	1 440	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	-1
Övriga rörelseintäkter	47 143	44 707
Försäkringsersättningar	688 425	236 975
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>943 919</b>	<b>530 215</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Underhåll	-924 496	-1 075 561
Reparationer	-1 423 601	-791 802
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-521 038	-511 678
Tomträttsavgäld	-1 225 700	-1 225 700
Försäkringspremier	-247 289	-233 595
Kabel- och digital-TV	-663 575	-661 455
Återbäring från Riksbyggen	6 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 037	-27 133
Obligatoriska besiktningar	0	-20 000
Bevakningskostnader	-8 164	-8 164
Övriga utgifter, köpta tjänster	-94 462	-156 686
Ersättningar till hyresgäster	-5 517	-2 242
Förbrukningsinventarier	-98 511	-186 711
Fordons- och maskinkostnader	-35 679	-25 831
Vatten	-704 806	-649 367
Fastighetsel	-265 302	-265 912
Uppvärmning	-2 391 708	-2 171 658
Sophantering och återvinning	-508 397	-457 966
Förvaltningsarvode drift	-955 627	-818 140
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 105 808</b>	<b>-9 289 600</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Fritidsmedel	0	-16 676
Förvaltningsarvode administration	-510 333	-500 068
IT-kostnader	-13 537	-20 839
Styrelsearvode	-19 965	-19 370
Arvode, yrkesrevisorer	-29 281	-21 498
Övriga förvaltningskostnader	-4 938	-6 525
Kreditupplysningar	-3 191	-7 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 629	-53 611
Kontorsmateriel	-10 153	-7 706
Telefon och porto	-27 409	-24 152
Medlems- och föreningsavgifter	-33 914	-29 940
Konsultarvoden	0	-362 417
Bankkostnader	-1 682	-1 591
Advokat och rättegångskostnader	-506 168	0
Övriga externa kostnader	-700	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 218 900</b>	<b>-1 072 494</b>



## Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Sammanträdesarvoden	-138 490	-136 330
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-141 021	-409 434
Övriga kostnadsersättningar	-154	-3 738
Sociala kostnader	-37 289	-62 314
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-316 953</b>	<b>-611 816</b>

- Till förtroendevalda nedan ingår:
  - Ersättning till inhyrd personal
  - Projektledning, upphandling, av markarbeten, dränering.
  - Föreningen har ingen anställd personal
  - 
  -
- I övriga ersättningar ingår:
  - Under fastighetsskötarens frånvaro sjukdom, semester m.m. utfördes följande arbete av ersättare under flera veckor omfattande: Telefonpassning, gräsklippning, vattning hantering av soprummen ,mm
  - Planering och möten beträffande gemensamhets mätning av el
  - Projektledning och planering möten skriftväxling av avtal mm beträffande fjärrvärme.
  - Byggt ut bibliotek med mera hyllor
  - Arbete med
  - Medverkat vid projektering av bergvärme som tyvärr inte är klart ännu.
  - upphandling av trädgårdsarbete
  - Hantering och uppdatering av vår hemsida
  - Hantering av uthyrning av P-platser
  - Ersättning för vaktmästeri av gymmet
  - Utdelning av 34 -bladet
  - Polisärende i samband med inbrott i garage
  - Ansökan om skattereduktion för våra solcellanläggningar
  - Underhåll av biblioteket
  - Hantering av utlåning av odlingslotter.
  - Brandskyddsarbete
  - Diverse elarbeten
  - Snöskottning
  - Diverse underhålls -och reparationsarbeten
  - Diverse kompletterande fastighetsarbete
  - Kontroll och redovisningsarbete



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-329 274	-329 274
Avskrivning Markanläggningar	-49 789	-49 789
Avskrivningar tillkommande utgifter	-140 531	-140 531
Avskrivning Maskiner och inventarier	-65 494	-65 496
Avskrivning Installationer	-44 554	-44 554
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-629 642</b>	<b>-629 644</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	44 880	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>44 880</b>	<b>0</b>





**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	38 355	47 583
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	317	81
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>38 671</b>	<b>47 664</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	14 526 257	14 526 257
Markanläggning	743 940	743 940
	<b>40 432 197</b>	<b>40 432 197</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 432 197</b>	<b>40 432 197</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-13 967 976	-13 638 702
Standardförbättringar	-13 581 105	-13 440 574
Markanläggningar	-520 158	-470 369
	<b>-28 069 239</b>	<b>-27 549 645</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-329 274	-329 274
Årets avskrivning standardförbättring	-140 531	-140 531
Årets avskrivning markanläggningar	-49 789	-49 789
	<b>-519 594</b>	<b>-519 594</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-28 588 833</b>	<b>-28 069 239</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	10 864 750	11 194 024
Standardförbättringar	804 621	945 152
Markanläggningar	173 993	223 782

**Taxeringsvärden**

Bostäder	399 000 000	399 000 000
Lokaler	1 183 000	1 183 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>400 183 000</b>	<b>400 183 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>211 818 000</i>	<i>211 818 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>188 365 000</i>	<i>188 365 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg & maskiner	3 388 113	3 388 113
Installationer	815 479	815 479
	<b>4 203 592</b>	<b>4 203 592</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 203 592</b>	<b>4 203 592</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-3 315 419	-3 249 924
Installationer	-65 375	-20 821
	<b>-3 380 794</b>	<b>-3 270 745</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier, verktyg & maskiner	-65 496	-65 496
Installationer	-44 554	-44 554
	<b>-110 050</b>	<b>-110 050</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier, verktyg & maskiner	-3 380 913	-3 315 419
Installationer	-109 929	-65 375
	<b>-3 490 842</b>	<b>-3 380 794</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 490 842</b>	<b>-3 380 794</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>712 749</b>	<b>822 797</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	7 200	72 694
Inventarier och verktyg	705 550	750 104

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
935 st garantikapitalbevis a 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	467 500	467 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>467 500</b>	<b>467 500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	124 560	122 729
Förutbetalt förvaltningsarvode	129 978	125 200
Förutbetald kabel-tv-avgift	166 888	165 797
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 988	7 989
Förutbetald tomträttsavgäld	306 425	306 425
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>760 839</b>	<b>728 140</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	14 103 795	11 565 492
Transaktionskonto	5 288 256	4 923 631
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>19 392 051</b>	<b>16 489 123</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 194 749	1 136 724
Skuld för moms	48 171	10 985
Skuld sociala avgifter och skatter	75 960	383
Avräkning hyror och avgifter	60	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 318 941</b>	<b>1 148 151</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna elkostnader	19 520	18 399
Upplupna vattenavgifter	59 567	54 739
Upplupna värmekostnader	82 703	62 594
Upplupna kostnader för renhållning	111 085	102 468
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341 392	111 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 117 656	1 105 301
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 731 923</b>	<b>1 455 176</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Kurt Svensson

\_\_\_\_\_  
Jeanette Borkovic

\_\_\_\_\_  
Claes-Göran Olsson

\_\_\_\_\_  
Folke Ahlström

\_\_\_\_\_  
Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-  
Revisionsbyrå KPMG AB

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

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Andersson  
Föreningsrevisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557455896718

## Dokument

### Årsredovisning 234034

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2021-10-19 13:30:41 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-10-21 16:16:25 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Claes-Göran Olsson (CO)

RB BRF Göteborgshus 34 ()

calanolsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAES-GÖRAN OLSSON"

Signerade 2021-10-19 17:55:16 CEST (+0200)

### Folke Ahlström (FA)

RB BRF Göteborgshus 34 ()

folke.ahlstrom@ericsson.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"FOLKE AHLSTRÖM"

Signerade 2021-10-20 15:00:50 CEST (+0200)

### Jeanette Borkovic (JB)

RB BRF Göteborgshus 34 ()

jeanette.borkan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JEANETTE BORKOVIC"

Signerade 2021-10-19 14:04:52 CEST (+0200)

### Kurt Svensson (KS)

RB BRF Göteborgshus 34 ()

svensson.kurt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KURT IVAN SVENSSON"

Signerade 2021-10-19 13:34:37 CEST (+0200)

Jan-Erik (J)

Josefina Canderfalk (JC)



# Verifikat

Transaktion 09222115557455896718

RB BRF Göteborgshus 34 ()  
*andjanerik@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIK ANDERSSON"*  
*Signerade 2021-10-19 15:34:09 CEST (+0200)*

RB BRF Göteborgshus 34 ()  
*josefina.canderfalk@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSEFINA CANDERFALK"*  
*Signerade 2021-10-19 14:08:41 CEST (+0200)*

Anna Christiansson (AC)  
RB BRF Göteborgshus 34 ()  
*anna.christiansson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA CHRISTIANSSON"*  
*Signerade 2021-10-21 16:16:25 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# 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 2020-07-01—2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6 oktober 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Göteborgshus 34 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 2021-

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Jan Erik Andersson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557455806822

## Dokument

**RB 210630 RB Brf Göteborgshus 34**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2021-10-18 12:39:42 CEST (+0200) av*

*Riksbyggen (R)*

*Färdigställt 2021-10-21 16:17:59 CEST (+0200)*

## Initierare

**Riksbyggen (R)**

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

*noreply@riksbyggen.se*

## Signerande parter

**Anna Christiansson (AC)**

RB BRF Göteborgshus 34 ()

*anna.christiansson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA CHRISTIANSSON"*

*Signerade 2021-10-21 16:17:59 CEST (+0200)*

**Jan-Erik (J)**

RB BRF Göteborgshus 34 ()

*andjanerik@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ERIK ANDERSSON"*

*Signerade 2021-10-18 16:16:27 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# 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:

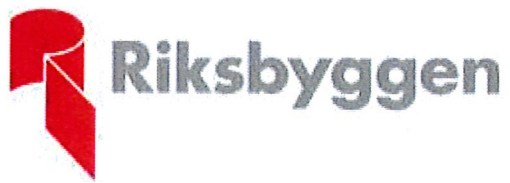
0771-860 860

[www.riksbyggen.se](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