
Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 16
Org nr: 757201-7247



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
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 16
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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 9%, vilket till största delen beror på nya direktiv när det gäller redovisning av föreningens lån som kortfristiga skulder. Lån som ska omförhandlas inom ett år måste redovisas som kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 467 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 412 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 69:1, 70:1, 71:1, 72:1, 73:1, 74:2, 758:526 samt 758:66 med adresserna Silvermyntsgatan 2-32 och 3-21, Kopparmyntsgatqan 1-7 och 9 samt Plåtmyntsgatan 1-17 och 19-33. På dessa tomter har år 1953 uppförts bostadshus med 339 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 18 374 m². Järnbrott 758:66 och 758:526 är parkeringsplatser respektive parkeringsdäck. Dessutom finns 35 lokaler med en sammanlagd yta av 1 225 m², 45 garage och 200 avgiftbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	44
2 r o k	201
3 r o k	69
4 r o k	24
Summa	338

Total tomtarea	40 092 m ²
Bostäder	18 374 m ²
Lokaler	4 186 m ²

Årets taxeringsvärde	313 180 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	313 180 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,24 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalförvaltning
Controlla	Parkeringsövervakning
Luleå Energi	El
Telenor	Bredband, TV, Telefoni
Vinga Hiss AB	Hisservice
Störningsjouren	

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 895 tkr och planerat underhåll för 94 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan

Årets arbeten och underhåll:

Fortlöpande kontroll av föreningens fastigheter och övrig egendom har gjorts enligt föreningens stadgar. Av utfört underhåll/arbete under verksamhetsåret kan bl.a. följande nämnas.

Projektet värme och ventilation går in i sitt slutskede. Det som återstår är slutbesiktning vilket förväntas göras i slutet av 2021. Under året har kostnader om 35 443 tkr aktiverats. Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att gå igenom föreningens lokaler och omförhandlat hyran för dessa.

En utredning har startat med att bygga om Plåtmyntsgatan 1 och 31 samt Silvermyntsgatan 1 till lägenheter.

Styrelsen har haft fokus på att öka föreningens intäkter inför den markanta höjningen av föreningens tomtträtsavgift.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	56 178
Installationer	37 414

Kommande underhåll planerat inom 5 år

Beskrivning	Belopp
Byggnation av fem lägenheter	16 000 000
Byte av garageportar	650 000
Reparation av tak samt takavvattning.	4 000 000
Reparation av parkeringsdäck	6 000 000
Målning av entrédörrar	100 000
Fasadrenovering	9 000 000
Reparation av hiss	50 000
Dräneringsarbete	4 000 000
Grönytor (uppdelat på flera år)	3 000 000
Målning av trapphus	200 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Bergquist	Ordförande	2022
Sara Fridell	Sekreterare	2022
Andreas Olausson	Vice ordförande	2022
Cathrin Andersson	Ledamot	2021
Lars-Göran Rydh	Ledamot	2021
Susanne Versén	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Ottosson	Suppleant	2021
Aurora Dellstig	Suppleant	2022
Kristina Trenck	Suppleant	2022
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2021
Edvard Olsson	revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nickolina Persson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Alexandersson	2021
Anna Holmgren	2021
Katarina Karlsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en pågående process mot FOP avseende eventuellt fel som uppstått i samband med stamreoveringen. Advokatkostnader har under året uppgått till 650 tkr. I nuläget är förhandlingarna planerade till feb/mars 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 456 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 59 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 62 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 454 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 2 %.

Årsavgifterna 2020/2021 uppgår i genomsnitt till 798 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 45 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2020	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	18 352	18 033	17 694	17 296	17 028
Årets resultat	4 944	4 521	4 861	-7 858	-2 893
Resultat exklusive avskrivningar	6 412	5 973	6 351	-6 151	-1 186
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 412	4 273	1 285	-8 851	-3 211
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	89	75	275	147	110
Balansomslutning	96 725	64 706	60 173	56 194	67 138
Soliditet %	5	0	-8	-17	-2
Likviditet %	9	20	193	83	156
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	793	770	749	738
Bränsletillägg, kr/m ²	138	138	138	138	138
Driftkostnader, kr/m ²	421	531	509	1 161	835
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	417	517	476	458	542
Ränta, kr/m ²	28	36	43	46	58
Underhållsfond, kr/m ²	346	321	242	0	0
Lån, kr/m ²	3 903	3 208	3 337	3 405	3 364

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	550 042	0	0	5 903 872	-11 151 702	4 520 456
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 520 456	-4 520 456
Reservering underhållsfond				2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-93 593	93 593	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						4 944 370
Vid årets slut	550 042	0	0	7 810 279	-8 537 653	4 944 370

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 631 246
Årets resultat	4 944 370
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 593
Summa	-3 593 283

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 593 283

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 351 655	18 033 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	414 840	302 934
Summa rörelseintäkter		18 766 495	18 336 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 508 631	-9 757 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 061 756	-1 694 521
Personalkostnader	Not 6	-222 733	-253 624
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 467 322	-1 452 556
Summa rörelsekostnader		-13 260 442	-13 158 277
Rörelseresultat		5 506 052	5 177 928
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48 864	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 058	11 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-625 604	-669 290
Summa finansiella poster		-561 682	-657 472
Resultat efter finansiella poster		4 944 370	4 520 456
Årets resultat		4 944 370	4 520 456

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 091 020	46 044 874
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 956 992	3 013 282
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	44 654 551	9 211 281
Summa materiella anläggningstillgångar		92 702 564	58 269 437
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	509 000	509 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		509 000	509 000
Summa anläggningstillgångar		93 211 564	58 778 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 047	-301
Övriga fordringar	Not 16	174 032	220 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 087 401	1 122 670
Summa kortfristiga fordringar		1 262 480	1 343 243
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 251 234	4 584 525
Summa kassa och bank		2 251 234	4 584 525
Summa omsättningstillgångar		3 513 714	5 927 768
Summa tillgångar		96 725 278	64 706 205

Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	550 042	550 042	
Fond för yttre underhåll	7 810 279	5 903 872	
Summa bundet eget kapital	8 360 321	6 453 914	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 537 653	-11 151 702	
Årets resultat	4 944 370	4 520 456	
Summa fritt eget kapital	-3 593 283	-6 631 246	
Summa eget kapital	4 767 038	-177 332	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	51 533 000	34 518 556
Summa långfristiga skulder		51 533 000	34 518 556
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 527 284	24 419 701
Leverantörsskulder	Not 20	1 127 641	3 504 007
Skatteskulder	Not 21	50 947	49 540
Övriga skulder	Not 22	490 906	600 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 228 461	1 791 223
Summa kortfristiga skulder		40 425 240	30 364 981
Summa eget kapital och skulder		96 725 278	64 706 205

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 944 370	4 520 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 467 322	1 452 556
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 411 692	5 973 012
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	80 763	-123 797
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 047 324	2 386 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 445 131	8 235 649
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Investeringar i byggnader & mark	-400 929	0
Investeringar i inventarier	-56 250	
Investeringar i pågående byggnation	-35 443 270	-9 211 281
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 900 449	9 211 081
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	29 122 027	-2 373 366
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 122 027	-2 373 366
Årets kassaflöde	-2 333 291	-3 348 798
Likvidamedel vid årets början	4 584 525	7 933 323
Likvidamedel vid årets slut	2 251 234	4 584 525
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, stam och badrumsrenovering	Linjär	50
Byggnader, Elinstallationer	Linjär	67
Byggnader, stommar	Linjär	66
Inventarier, tvättmaskiner	Linjär	10-15
Inventarier, dörrar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	14 659 656	14 576 697
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-24 041
Hyror, bostäder	-840	300
Hyror, lokaler	411 358	475 155
Hyror, garage	726 117	497 543
Hyror, p-platser	330 765	244 524
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-159 519	-97 111
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-133 190	-69 470
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 763	-36 447
Rabatter	-2 400	-78 252
Bränsleavgifter, bostäder	2 538 471	2 544 372
Summa nettoomsättning	18 351 655	18 033 270

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	84 364	88 450
Fakturerade kostnader	5 359	10 339
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-17
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	10 000	0
Övriga rörelseintäkter	210 572	204 162
Försäkringsersättningar	104 556	0
Summa övriga rörelseintäkter	414 840	302 934

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-93 593	-249 137
Reparationer	-894 516	-1 927 659
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-574 942	-564 802
Tomträttsavgäld	-609 820	-609 820
Arrendeavgifter	-41 013	-11 718
Försäkringspremier	-176 434	-165 998
Kabel- och digital-TV	-560 499	-535 440
Återbäring från Riksbyggen	30 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 469	-2 172
Serviceavtal	-54 992	-41 061
Obligatoriska besiktningar	-6 644	-2 398
Bevakningskostnader	-42 463	-28 594
Övriga utgifter, köpta tjänster	-110 107	-25 471
Snö- och halkbekämpning	-180 099	-116 173
Ersättningar till hyresgäster	-71 981	-5 494
Förbrukningsinventarier	-1 976	-50 827
Fordons- och maskinkostnader	-15 798	-23 855
Vatten	-623 736	-603 966
Fastighetsel	-500 660	-421 215
Uppvärmning	-2 623 203	-2 097 591
Sophantering och återvinning	-380 403	-375 421
Förvaltningsarvode drift	-1 968 383	-1 898 761
Summa driftskostnader	-9 508 631	-9 757 575

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-1 689	-10 010
Förvaltningsarvode administration	-1 091 071	-1 043 058
Annonsering och reklam	-37 500	0
IT-kostnader	-250	-12 480
Styrelsearvode	-19 965	-18 900
Arvode, yrkesrevisorer	-1 000	-27 970
Övriga förvaltningskostnader	-119 507	-50 594
Kreditupplysningar	-6 200	-15 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 694	-92 994
Kontorsmateriel	-16 396	-10 453
Telefon och porto	1 508	-5 128
Medlems- och föreningsavgifter	-34 476	-20 480
Köpta tjänster	-6 938	0
Bankkostnader	-2 040	-4 012
Advokat och rättegångskostnader	-650 837	-382 667
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-2 061 756	-1 694 521

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-13 213	-1 098
Sammanträdesarvoden	-135 150	-176 948
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 031	-15 400
Pensionskostnader	-582	-428
Sociala kostnader	-52 758	-59 750
Summa personalkostnader	-222 733	-253 624

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 354 782	-1 341 891
Avskrivning Maskiner och inventarier	-112 540	-110 665
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 467 322	-1 452 556

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	48 864	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	48 864	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	14 714	10 779
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	344	1 039
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 058	11 818

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-625 595	-669 290
Övriga räntekostnader	-9	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-625 604	-669 290

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	91 499 017	91 499 017
Tillkommande utgifter	400 929	
	91 899 946	91 499 017
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 899 946	91 499 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-45 454 143	-44 112 252
Tillkommande utgifter		
	-45 454 143	-44 112 252
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 354 782	-1 341 891
Årets avskrivning tillkommande utgifter		
	-1 354 782	-1 341 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-46 808 925	-45 454 143
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 091 021	46 044 874
Varav		
Byggnader	45 091 021	46 044 874
Tillkommande utgifter		
Taxeringsvärden		
Bostäder	305 000 000	305 000 000
Lokaler	8 180 000	8 180 000
Totalt taxeringsvärde	313 180 000	313 180 000
<i>varav byggnader</i>	<i>162 558 000</i>	<i>162 558 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>150 622 000</i>	<i>150 622 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	6 408 863	6 408 863
Avyttring inventarie	-175 000	0
Inköp inventarie	56 250	0
	6 290 113	6 408 863
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 290 113	6 408 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 395 581	-3 284 916
	-3 395 581	-3 284 916
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-112 540	-110 665
Försäljning inventarie	175 000	
	-112 540	-110 665
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 333 121	-3 395 581
	-3 333 121	-3 395 581
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 956 992	3 013 282
Varav		
Inventarier och verktyg	2 956 992	3 013 282

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Pågående nyanläggningar	9 211 281	0
Årets tillkommande utgifter	35 443 270	9 211 281
Vid årets slut	44 654 551	9 211 281

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar	509 000	509 000
Summa andra långfristiga fordringar	509 000	509 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 047	-301
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 047	-301

Not 16 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	174 032	220 874
Summa övriga fordringar	174 032	220 874

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	853	6 745
Förutbetalda försäkringspremier	98 946	84 022
Förutbetalda driftkostnader	0	11 050
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	133 845	133 845
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	701 302	722 835
Förutbetald tomträttsavgäld	152 455	164 173
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 087 401	1 122 670

Not 18 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	23	43 417
Transaktionskonto	2 251 212	4 541 108
Summa kassa och bank	2 251 234	4 584 525

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	88 060 284	58 938 257
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 527 284	-24 419 701
Långfristig skuld vid årets slut	51 533 000	34 518 556

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,56%	2021-01-13	3 825 000,00	-3 750 000,00	75 000,00	0,00
NORDEA	0,48%	2021-09-07	0,00	20 000 000,00	450 000,00	19 550 000,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2021-07-30	3 914 970,00	0,00	39 248,00	3 875 722,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2021-07-30	3 985 866,00	0,00	39 960,00	3 945 906,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-10-30	4 075 000,00	0,00	100 000,00	3 975 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-01-30	3 875 016,00	0,00	100 000,00	3 775 016,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2022-10-30	12 715 500,00	0,00	300 000,00	12 415 500,00
STADSHYPOTEK	0,39%	2023-06-30	12 022 295,00	0,00	320 000,00	11 702 295,00
NORDEA	0,84%	2023-10-18	14 524 610,00	0,00	343 140,00	14 181 470,00
NORDEA	0,59%	2024-02-21	0,00	14 750 000,00	110 625,00	14 639 375,00
Summa			58 938 257,00	31 000 000,00	1 877 973,00	88 060 284,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 284 848 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 284 848 kr årligen

**Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under 2021/2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska enligt nya direktiv redovisas som kortfristiga skuld tillsammans med nästa års amortering på övriga lån.

Nyckeltalet likviditet kan därför inte jämföras med tidigare år.

Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	1 127 641	3 504 007
Summa leverantörsskulder	1 127 641	3 504 007

Not 21 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	50 947	49 540
Summa skatteskulder	50 947	49 540

Not 22 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	441 446	550 274
Mottagna depositioner	49 460	49 460
Clearing	0	776
Summa övriga skulder	490 906	600 510

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	74 959	75 698
Upplupna elkostnader	30 540	24 792
Upplupna vattenavgifter	55 373	45 826
Upplupna värmekostnader	91 457	59 112
Upplupna kostnader för renhållning	74 889	79 199
Upplupna revisionsarvoden	28 500	27 500
Upplupna styrelsearvoden	226 160	48 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 923	257 001
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 541 660	1 173 549
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 228 461	1 791 223

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Företagsinteckning	93 954 400	72 973 400

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Annika Bergquist

Sara Fridell

Andreas Olausson

Lars-Göran Rydh

Cathrin Andersson

Susanne Versén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Edvard Olsson
Förtroendevald revisor

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING GÖTEBORGSHUS NR 16 757201-7247 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-29 11:10:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annika Bergquist

Datum

Annika Bergqvist

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-29 16:53:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS OLAUSSON

Datum

Andreas Olausson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-29 18:08:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SARA FRIDELL

Datum

Sara Fridell

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-11-01 07:22:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-GÖRAN RYDH

Datum

Lars-Göran Rydh

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-11-01 13:59:08 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Cathrin Andersson

Datum

Cathrin Andersson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-11-01 14:00:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE VERSÉN

Datum

Susanne Versén

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-11-03 21:11:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EDVARD OLSSON

Datum

Edvard Olsson
Internrevisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-11-04 07:29:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16, org.nr 757201-7247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Edvard Olsson
Förtroendevald revisor

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING GÖTEBORGSHUS NR 16 757201-7247 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-11-03 21:16:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EDVARD OLSSON

Datum

Edvard Olsson

Internrevisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-11-04 07:30:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

RB BRF Göteborgshus 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 16 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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