

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Göteborgshus 51  
Org nr: 716409-5957





---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



*Handwritten signature or initials in blue ink.*





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 51  
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 underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 674 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heden 26:19 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 93 lägenheter uppförd. Byggnaderna är uppförd 1983. Fastighetens adress är Engelbrektsgatan 57-61 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	31
3 rum och kök	20
4 rum och kök	28
5 rum och kök	2
	<b>93</b>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	4
Garage	22

Total tomtarea	1 517 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 000 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	576 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	251 028 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	251 028 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Hyresgäst	Verksamhet/lokaltyp	Yta m <sup>2</sup>
Christiane Inredning AB	Butik	140
Mmcg Akutläkarna AB	Läkarmottagning	166
Diamex i Göteborg AB	Guldhandlare, frisör inhyrd i lokalen	140
Jelena Soul Care AB	Skönhetsvård	130

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Förvaltning och skötsel	Riksbyggen
Bredband	Telenor
Kabel TV	Tele2
Hissar	Kone
Sopsugsanläggning	Envac AB

### 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 350 tkr och planerat underhåll för 605 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Utförda underhållsarbeten

Beskrivning	Utfört
Installation av ny porttelefonanläggning	Hösten 2020
Byte av tre frånluftsfläktar	2020/2021
Fasadtvättning inkl. balkonger mot gårdssidan	2020/2021
OVK-obligatorisk ventilationskontroll enl. lag	2020/2021
Reparation av takläckage 61:an	2020/2021
Fönsterbyte vind	2020/2021





## Planerade underhållsarbeten

Beskrivning	Planerat att utföras
Högtrycksspölning avlopp, samtliga lägenheter	2021/2022
Åtgärder OVK	2021/2022
Bullerskydd till garagefläkt	2021/2022
Fläktbyte, inbyggnad av fläktar	2021/2022
Dito bottenplatta	2021/2022

## Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Gustafsson	Ordförande	Stämman	2022
Thomas Larsson	Vice ordförande	Stämman	2022
Anneli Hansson	Sekreterare	Stämman	2021
Lisbeth Nilsson	Ledamot	Stämman	2021
Josefina Canderfalk	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Bergström	Suppleant	Stämman	2021
Bertil Winbladh	Suppleant	Stämman	2022
Elin Rydbäck	Suppleant	Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
Örjan Andersson	Förtroendevald revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Zoran Maracic

### Valberedning

Cecilia Andersson

Isa Lindvall avgått under verksamhetsåret

Lena Ericson

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligen skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

03

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2007 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 522 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	5 330	5 279	5 273	5 260	5 257
Resultat efter finansiella poster	481	-2 494	518	1 031	948
Årets resultat	481	-2 494	518	1 031	948
Resultat exklusive avskrivningar	1 155	-1 820	1 192	1 705	1 590
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	428	-2 694	318	593	478
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	96	104	104	132	132
Balansomslutning	45 173	45 185	48 227	48 045	47 774
Soliditet %	19	18	22	21	19
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	522	522	522	522	522
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	79	79	79	79	79
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	416	680	332	267	275
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	336	314	261	246	251
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	71	69	84	80	78
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	326	278	541	509	338
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 222	4 283	4 344	4 405	4 467

**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 367 951	2 350 103	3 899 925	-2 493 690
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 493 690	2 493 690
Reservering underhållsfond		727 000	-727 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-604 564	604 564	
Årets resultat				480 952
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 367 951</b>	<b>2 472 539</b>	<b>1 283 799</b>	<b>480 952</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 406 235
Årets resultat	480 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-727 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	604 564
<b>Summa</b>	<b>1 764 751</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 764 751**

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

*B*

*B*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 329 694	5 278 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	406 324	113 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 736 018</b>	<b>5 391 887</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 149 523	-5 741 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-708 931	-737 247
Personalkostnader	Not 6	-203 771	-153 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-674 018	-674 018
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 736 242</b>	<b>-7 305 941</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>999 777</b>	<b>-1 914 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 392	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 746	6 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-537 962	-586 633
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-518 824</b>	<b>-579 636</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>480 952</b>	<b>-2 493 690</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>480 952</b>	<b>-2 493 690</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 11	41 104 825	41 730 104
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	292 895	341 633
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 397 720</b>	<b>42 071 738</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	139 500	139 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 500</b>	<b>139 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 537 220</b>	<b>42 211 238</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	601	80 541
Övriga fordringar	Not 15	4 827	23 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	328 928	331 548
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>334 356</b>	<b>435 234</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	3 301 684	2 538 700
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 301 684</b>	<b>2 538 700</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 636 039</b>	<b>2 973 935</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>45 173 259</b>	<b>45 185 172</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	4 367 951	4 367 951	
Fond för yttre underhåll	2 472 539	2 350 103	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 840 490</b>	<b>6 718 054</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 283 799	3 899 925	
Årets resultat	480 952	-2 493 690	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 764 751</b>	<b>1 406 235</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 605 241</b>	<b>8 124 289</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 443 136	25 837 916
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 443 136</b>	<b>25 837 916</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 206 700	10 329 344
Leverantörsskulder		239 686	225 209
Skatteskulder	Not 19	22 759	49 390
Övriga skulder	Not 20	16 467	16 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	639 271	602 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 124 883</b>	<b>11 222 968</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>45 173 259</b>	<b>45 185 172</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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	20-25
Markanläggningar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark 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	3 654 060	3 654 060
Hyror, lokaler	957 880	940 920
Hyror, garage	204 400	193 350
Rabatter	-36 966	-59 769
Bränsleavgifter, bostäder	550 320	550 320
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 329 694</b>	<b>5 278 881</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	27 925	24 868
Fakturerade kostnader	360	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-6
Erhållna statliga bidrag	21 661	0
Övriga rörelseintäkter	86 584	86 524
Försäkringsersättningar	269 803	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>406 324</b>	<b>113 006</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-604 564	-3 088 938
Reparationer	-350 248	-692 080
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-235 967	-233 177
Försäkringspremier	-75 104	-68 137
Bredband, kabel- och digital-TV	-297 444	-297 773
Återbäring från Riksbyggen	8 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 734	-18 383
Serviceavtal	0	-3 060
Obligatoriska besiktningar	-191 851	-7 141
Bevakningskostnader	-25 253	-6 992
Övriga utgifter, köpta tjänster	-66 187	-72 462
Snö- och halkbekämpning	-3 856	0
Förbrukningsinventarier	-8 886	-9 067
Vatten	-201 220	-215 194
Fastighetsel	-200 167	-200 113
Uppvärmning	-602 036	-544 998
Sophantering och återvinning	-242 765	-239 438
Förvaltningsarvode drift	-27 539	-44 681
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 149 523</b>	<b>-5 741 634</b>

*Om*

*BR*



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-4 000	-13 849
Förvaltningsarvode administration	-593 875	-567 108
Lokalkostnader	-1 500	0
IT-kostnader	-18 273	-12 015
Styrelsearvode	0	-10 158
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-22 933
Övriga förvaltningskostnader	-11 957	-30 113
Kreditupplysningar	-4 725	-2 518
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 170	-17 341
Kontorsmateriel	-6 127	-4 580
Telefon och porto	-15 966	-13 016
Medlems- och föreningsavgifter	-3 906	-5 580
Bankkostnader	-2 350	-2 350
Advokat och rättegångskostnader	0	-35 688
Övriga externa kostnader	-583	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-708 931</b>	<b>-737 247</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Sammanträdesarvoden	-155 074	-94 670
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 300	-19 625
Övriga kostnadsersättningar	-2 315	-11 961
Sociala kostnader	-37 082	-26 786
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-203 771</b>	<b>-153 042</b>

Ny periodseringsprincip: Tidigare har arvodet redovisats från stämma till stämma. Föreningen ska nu redovisa arvodet tom 30/6. Ovan belopp omfattas därför av arvode utbetalt vid stämma nov 2020 samt upplupet arvode från nov 2020 tom 2021-06-30 (1,5 år). Föreningen följer Intresseföreningens rekommendationer och arvode har utbetalats utifrån rekommendationerna.

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-496 903	-496 903
Avskrivningar tillkommande utgifter	-128 376	-128 376
Avskrivning Maskiner och inventarier	-40 186	-40 186
Avskrivning Installationer	-8 552	-8 552
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-674 018</b>	<b>-674 018</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	13 392	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 392</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	5 062	6 931
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	683	66
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 746</b>	<b>6 997</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-537 240	-586 364
Övriga räntekostnader	-722	-269
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-537 962</b>	<b>-586 633</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 543 287	46 543 287
Mark	3 300 000	3 300 000
Tillkommande utgifter	2 730 846	2 730 846
	<b>52 574 133</b>	<b>52 574 133</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>52 574 133</b>	<b>52 574 133</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 179 700	-8 682 767
Tillkommande utgifter	-1 664 329	-1 535 952
	<b>-10 844 029</b>	<b>-10 218 719</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-496 903	-496 903
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-128 376	-128 376
	<b>-625 279</b>	<b>-625 279</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 469 308</b>	<b>-10 843 998</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>41 104 824</b>	<b>41 730 104</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	36 866 683	37 363 587
Mark	3 300 000	3 300 000
Tillkommande utgifter	938 141	1 066 517
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>251 028 000</b>	<b>251 028 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>98 600 000</i>	<i>98 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>152 428 000</i>	<i>152 428 000</i>

03

OK

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

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	413 863	413 863
Installationer	128 275	128 275
	<b>541 533</b>	<b>541 533</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>541 533</b>	<b>541 533</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-140 038	-99 852
Installationer	-59 862	-51 310
	<b>-199 900</b>	<b>-151 162</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-40 186	-40 186
Installationer	-8 552	-8 552
	<b>-48 738</b>	<b>-48 738</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>292 896</b>	<b>341 633</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	233 034	273 220
Installationer	59 862	68 413

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar	139 500	139 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>139 500</b>	<b>139 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	601	80 541
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>601</b>	<b>80 541</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	4 827	23 145
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 827</b>	<b>23 145</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 518	2 517
Förutbetalda försäkringspremier	40 614	34 489
Förutbetalt förvaltningsarvode	149 897	147 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 446	74 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 453	73 395
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>328 928</b>	<b>331 548</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	1 714 727	1 709 665
Transaktionskonto	1 586 957	829 035
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 301 684</b>	<b>2 538 700</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	35 649 836	36 167 260
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 206 700	-10 329 344
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 443 136</b>	<b>25 837 916</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,38%	2020-11-09	4 966 520,00	-4 935 860,00	30 660,00	0,00
NORDEA	0,38%	2020-11-09	4 968 044,00	-4 937 382,00	30 662,00	0,00
NORDEA	0,38%	2021-11-09	0,00	4 935 860,00	30 660,00	4 905 200,00
NORDEA	0,38%	2021-11-09	0,00	4 937 382,00	30 662,00	4 906 720,00
SBAB	2,25%	2022-11-20	2 983 000,00	0,00	0,00	2 983 000,00
SBAB	2,43%	2022-11-21	5 057 500,00	0,00	45 000,00	5 012 500,00
SBAB	2,27%	2025-06-12	5 105 636,00	0,00	100 000,00	5 005 636,00
SBAB	2,49%	2025-09-18	4 935 860,00	0,00	61 320,00	4 874 540,00
NORDEA	0,87%	2027-08-18	8 150 700,00	0,00	188 460,00	7 962 240,00
<b>Summa</b>			<b>36 167 260,00</b>	<b>0,00</b>	<b>517 424,00</b>	<b>35 649 836,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två av Nordeas lån om 4 935 860 kr och 4 937 382 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Av den långfristiga skulden förfaller 13 001 136 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. resterande skuld 22 648 700 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Skatteskulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	22 759	49 390
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>22 759</b>	<b>49 390</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	16 467	16 467
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 467</b>	<b>16 467</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 394	0
Upplupna räntekostnader	47 343	52 075
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	75 955
Upplupna elkostnader	14 967	15 100
Upplupna vattenavgifter	27 521	17 799
Upplupna värmekostnader	19 252	17 414
Upplupna kostnader för renhållning	12 925	11 954
Upplupna revisionsarvoden	41 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	58 234	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 580
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	404 135	386 681
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>639 271</b>	<b>602 558</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	45 736 000	45 736 000

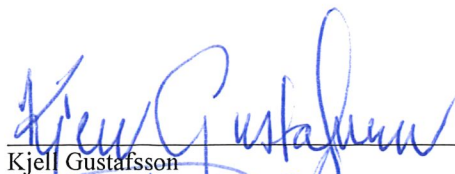
**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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


Styrelsens underskrifter

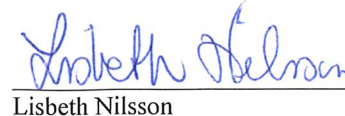
GÖTEBORG 2021-11-09

Ort och datum

  
Kjell Gustafsson

  
Anneli Hansson


  
Thomas Larsson


  
Lisbeth Nilsson

  
Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

  
Örjan Andersson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 51, org.nr 716409-5957

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 51 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

Om

GA



- 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 Bostadsrättsförening Göteborgshus 51 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

01

01

## 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 2021- 11-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor



Örjan Andersson  
Förtroendevald revisor













**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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