

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Göteborgshus 26
Org nr: 757201-7320



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 stadseenlig 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	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 26
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 625 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 542tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 126:10 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 376 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Marklandsgatan 43-71 i Göteborg. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-12-11 med en årlig avgäld på 723 000 kr.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
48	176	112	40	376

Dessutom tillkommer:

Garage	P-plats	Husbilsparkering
114	195	5

Total tomtarea 28 658 m²

Total bostadsarea 22 696 m²

Årets taxeringsvärde 388 807 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 388 807 000 kr

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

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

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 841 tkr och planerat underhåll för 269 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört samt planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin och Torktumlare	141 906
Renlinig	47 688
Asfaltering, omläggning kantsten	47 279
Installation ledslinga	32 575

Kostnaderna för underhåll och reparationer har minskat jämförelse med 2018/2019 då detta år bl a innehöll kostnader för cykelgarage. Kostnaderna för nya entrépartier vid Marklandsgatan 43 - 49 samt etablering av gästrum kommer att belasta verksamhetsår 2020/2021.

Följande större åtgärder för 2018/2019 kan framhållas:

- Nya entrépartier för bättre funktionalitet, tillgänglighet och bättre skalskydd,
- Obligatorisk ventilationskontroll,

Följande större åtgärder för 2019/2020 har planerats och är under utförande:

- Gästrum enligt beslut på föreningsstämma 2017. Uppskattad kostnad: ca 1 Mkr, start hösten 2020
- Grundarbeten utanför Marklandsgatan 43 - 49 (C-huset) beroende på minskad tillgänglighet då marken sjunker. Uppskattad kostnad: ca 5,3 Mkr, start våren 2020 med färdigställande hösten 2020.
- Cykelparkeringar (utomhusgarage).

Kommande underhåll och projekt 2020/21 - 2022/23

Följande underhåll och projekt kommer att genomföras kommande år:

2020/21

Avsättning enligt underhållsplan: ca 0,6 Mkr målning, utrustning i tvättstugor m m

2021/2022

Avsättning enligt underhållsplan: ca 3,3 Mkr kodlås, portlås, fasadunderhåll, utrustning i tvättstugor m m

2022/2023

Avsättning enligt underhållsplan: ca 1,7 Mkr ommålning entréer och trapphus m m

Under 2020/2021 kommer status på balkonginglasningarna att undersökas och beroende på resultatet av undersökningen kan underhåll av balkonginglasningarna behöva tidigareläggas. Underhållet ska göras senast 2030.

Ett visst antal garage kommer under 2020/2021 att utrustas med möjlighet att ladda bil med el. Kostnaden uppskattas till ca 0,4 Mkr. En plan för en mer fullskalig utbyggnad av laddnings möjligheter för elbilar ska också tas fram.

Energiutredning

Styrelsen har uppdragit till Riksbyggen att genomföra en energiutredning för att klarlägga vilka åtgärder föreningen kan vidta för att minska föreningens miljöpåverkan och för att minska föreningens driftkostnader för uppvärmning och el.

Energiutredningen ska vara klar hösten 2020 med förslag, kostnadsberäkningar och effektmål. Det kan innebära åtgärder som värmepumpar för att ladda Panncentralens bergvärmeanläggning med luft från föreningens fastigheter, solceller m m, kommande verksamhetsår.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat något för 2019/2020 som konsekvens av allmänna prisökningar på värme, försäkringskostnader (premier), bredband, telefon och tv (indexuppräknning enligt avtal) samt förvaltningskostnader (indexuppräknning).

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 2 917 306 kr att jämföra med 8 898 för 2018/2019. En stor del av skillnaden förklaras av ökade intäkter samt minskade rörelsekostnader.

Kassa och bank

Föreningen har 12 602 924 kr i kassa och bank främst beroende på att kostnadsförbrukningen av underhåll släpar efter beroende på långa tider för projektering, entreprenader, handläggningstider av bygglov och tillstånd. Dessa medel kommer att användas för tillgängligheten till Marklandsgatan 43 - 49 om ca 5,5 Mkr och etablering av gästrum, ca 1 Mkr, under hösten 2020.

Amorteringar

Föreningen har under verksamhetsåret 2017/2018 amorterat 364 760 kr och 2018/2019 58 125 kr i syfte att minska föreningens låneskuld och räntekostnader. För 2019/2020 uppgick amorteringarna på lån till 58 125 kr (alt ej med anledning av kostnaderna för tillgänglighetsanpassningen vid Marklandsgatan 43 - 49). Styrelsen avser att under 2020/2021 genomföra större amorteringar.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för 2018/2019 uppgår till 723 tkr och kommer att så vara också 2019/2020. Tomträttsavgälden är bunden i tio år. Ny tomträttsavgäld kommer att gälla från 12 december 2021.

Flera bostadsrättsföreningar i Göteborg har drabbats av kraftigt ökade kostnader för tomträttsavgälder. Avgäldsperioderna löper på lång tid, vanligen tio år, varför flera nya marktaxeringsvärden fastställts under avgäldsperioderna. Det är en av anledningarna till att avgälderna ökar så mycket. Det finns en diskussion inom Göteborgs stad om att medge friköp av tomträtter - det är Göteborgs stad som äger marken (tomten) - till ett pris som ska vara överkomligt för många bostadsrättsföreningar. Det kan vara ett alternativ på sikt för Göteborgshus 26, men förutsätter att nuvarande prismodell ändras. Det, liksom modellen för beräkning av tomträttsavgälder, är en politisk fråga.

Styrelsen arbetar i olika sammanhang tillsammans med andra bostadsrättsföreningar för att inte tomträttsavgälderna ska öka så kraftigt. De ökade tomträttsavgälderna innebär ökade avgifter för de boende och minskat underhåll av fastigheterna. Flera bostadsrättsföreningar har infört nya avgäldsavtal också inlett tvisteförfarande i domstol. Styrelsen följer dessa processer och bevakar utfallet av dem. Nu gällande tomträttsavtal för Göteborgshus 26 löper ut i december 2021, vilket innebär att en ny avgäld gäller från 2022. Avgälden kommer sannolikt att öka med 2 Mkr utöver nuvarande avgäld om 723 tkr per år.

Miljö- och hållbarhetsarbete

Styrelsen för Göteborgshus 26 avser att under kommande verksamhetsår, dvs 2020/2021 ta fram en plan för föreningens hållbarhetsarbetet och ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt ISO 14001 (standard). Syftet är att minska föreningens miljöpåverkan och att hålla nere olika driftskostnader.

En del i detta är att redovisa föreningens miljöpåverkan utifrån ett antal aspekter såsom energiförbrukning (värme, el för ventilation, maskiner, belysning), upphandling av tjänster för underhåll och reparationer, avfall, inköp (av inventarier, maskiner, kontorsmaterial), kemikalier för städ och underhåll av gårdar och fasader, transporter, byggnadsmaterial (eventuellt innehåll av asbest eller radon) samt vattenförbrukning

Leverans av tjänster och service

Föreningen har avtal med Riksbyggen för merparten av alla tjänster och service. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Bohus Städ, som städar gemensamma ytor i fastigheterna, är certifierade enligt ISO 14001. Av de produkter som används i den dagliga städningen är 92% miljömärkta.

LPI Mark och trädgård, som utför vissa tjänster i föreningens utemiljöer, är certifierade av Göteborgs stad enligt miljödiplom (svensk miljöbas).

Kone AB, som ombesörjer drift av hissar och entrédörrar är 32:a på Corporate Knights ranking Global 100 Most Sustainable Corporations.

Göteborgshus 26 avser att ställa krav om miljöcertifiering i kommande upphandlingar av underhåll och reparationer som ligger utanför avtal som redovisats ovan.

Transporter

Det sker få transporter i föreningens regi varför det inte finns anledning att följa upp detta.

Övriga inköp

Omfattningen av övriga inköp är ringa; inköpen ska dock ses över avseende miljöpåverkan.

Byggnadsmaterial

Denna aspekt är endast aktuell i samband med större ombyggnadsarbeten. Riksbyggen utför ombyggnadstjänster och är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Värme

Göteborgshus 26 har hela sin värmedistribution från Panncentralen Frölundaborg som sedan hösten 2018 huvudsakligen levererar värme via en bergvärmeanläggning. Ca 20% av värmen genom Panncentralen Frölundaborg är fjärrvärme från Göteborg Energi. El till Panncentralen Frölundaborg sker genom vindkraft. Genom bergvärmeanläggningen har föreningens miljöpåverkan minskat väsentligt på årsbasis.

	Fjärrvärme	Bergvärme
Koldioxid CO2	255	56
Svaveldioxid SO2	197	110
Kväveoxider NOx	775	312

Förbrukning av värme

Förbrukningen av värme sedan 2017 framgår nedan:

År	MWh	
2017	3 147 105	(fjärrvärme)
2018	3 034 906	(delvis fjärrvärme)
2019	2 949 310	(bergvärme)

Värmeförbrukningen har minskat mellan 2017 och 2019.

Förbrukning av vatten och el

Vatten levereras av Göteborgs stad och förbrukningen avser alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Elförbrukningen avser el till gemensamma utrymmen - varje medlem väljer den leverantör man vill för el till respektive lägenhet - och denna el leveras av Luleå Energi och uppfyller kraven för Bra Miljöval. Det innebär att elen endast kommer från förnybara källor, dvs vattenkraft, biobränslen, vindkraft och solenergi som lever upp till Naturskyddsföreningens hårda miljökrav.

Nedan redovisas förbrukningen av vatten och el (gemensamma utrymmen) sedan 2017:

År	Vatten (m3)	El (kWh)
2017	26 085	367 803
2018	25 868	364 534
2019	25 910	369 530

Återvinning

Göteborgshus 26 har sedan ett antal år hushållsnära insamling av allt avfall inklusive återvinning. Det finns möjlighet att slänga elektronikskrot och miljöfarligt avfall. Det finns också en kompost för trädgårdsavfall.

Nedan redovisas avfall i återvinning sedan 2017 (redovisas i ton):

Kategori/år	2017	2018	2019
Glasförpackningar	31	30	31
Tidningar	20	17,7	17,5
Pappersförpackningar	17,2	16,7	16,6
Wellpapp	12	13,6	17,4
Plastförpackningar	10,7	11	11
Avfall för sortering	9,2	9,2	9,3
Metallförpackningar	1,8	2	2
TOTALT	102	100	100

Återvinningen av wellpapp ökar under perioden som konsekvens av ökad e-handel. Återvinningen av tidningar minskar under perioden som konsekvens av ökad digitalisering.

Avfall

Mängden avfall i övrigt, dvs matavfall och restavfall, som inte kan återvinnas redovisas nedan (i kilo):

Kategori/år	2017	2018	2019
Matavfall	16 269	16 626	16 556
Restavfall	52 678	51 098	49 782

Volymen restavfall minskar över perioden liksom också volymen återvinningsbart avfall, vilket innebär att den totala volymen avfall och återvinning minskar under perioden.

Kommande åtgärder för att minska föreningens miljöpåverkan

Styrelsen avser att under 2020/2021:

- utreda behov och förutsättningar för att organisera en bilpool,
- påbörja införandet av laddningsmöjligheter för bilar i garagebeståndet,
- införa hushållsnära insamling av textilier och kläder.

I övrigt kommer åtgärder enligt energiutredningen, se ovan, att planeras.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Edvardsson	Ordförande	2021
Maj-Gun Ruda	Vice ordförande	2021
Sia Magnusson	Ledamot	Avgått under året
Daniel Karlsson	Ledamot	2020
Josefina Canderfalk	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Krook	Suppleant	2020
Marie-Louise Claesson	Suppleant	2020
Bengt Jacobsson	Suppleant	2021
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman
Magnus Fleischer	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Johan Linde	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Sofia Florin	Stämman
Astrid Fransson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 481 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 46 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 476 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Från och med 2020-07-01 höjs årsavgiften med 3%.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 634 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	17 371	17 359	17 322	17 336	17 308
Resultat efter finansiella poster	2 917	8	782	1 828	1 676
Årets resultat	2 917	8	782	1 828	1 676
Resultat exklusive avskrivningar	5 542	2 642	3 426	4 571	4 537
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	240	-1 193	-179	2 252	2 304
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	234	169	159	169	98
Balansomslutning	96 419	94 107	96 489	97 062	95 936
Soliditet %	14	11	11	10	8
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	634	634	634	634	634
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	407	537	470	415	396
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	395	412	343	313	288
Ränta, kr/m ²	32	31	42	58	81
Underhållsfond, kr/m ²	364	143	99	67	0
Lån, kr/m ²	3 510	3 515	3 633	3 725	3 738

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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 602 753	3 236 489	5 363 948	8 898
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 898	-8 898
Reservering underhållsfond		5 302 000	-5 302 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-269 448	269 448	
Årets resultat				2 917 306
Vid årets slut	1 602 753	8 269 041	340 294	2 917 306

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 372 846
Årets resultat	2 917 306
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 302 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	269 448
Summa	3 257 599

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 257 599

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 371 993	17 359 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	646 329	552 237
Summa rörelseintäkter		18 018 322	17 911 253
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 230 996	-12 185 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 256 258	-2 316 894
Personalkostnader	Not 6	-391 447	-265 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 625 191	-2 633 859
Övriga rörelsekostnader		-1	0
Summa rörelsekostnader		-14 503 893	-17 401 300
Rörelseresultat		3 514 429	509 953
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	92 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	131 257	112 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-728 381	-706 192
Summa finansiella poster		-597 124	-501 055
Resultat efter finansiella poster		2 917 306	8 898
Årets resultat		2 917 306	8 898

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	78 743 626	77 094 676
Summa materiella anläggningstillgångar		78 743 626	77 094 676
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	3 075 700	3 382 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 075 700	3 382 800
Summa anläggningstillgångar		81 819 326	80 477 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		630	150
Övriga fordringar		232 226	182 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 764 737	1 616 278
Summa kortfristiga fordringar		1 997 593	1 799 203
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	12 602 924	11 830 985
Summa kassa och bank		12 602 924	11 830 985
Summa omsättningstillgångar		14 600 517	13 630 188
Summa tillgångar		96 419 843	94 107 664

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 602 753	1 602 753	
Fond för yttre underhåll	8 269 041	3 236 489	
Summa bundet eget kapital	9 871 794	4 839 242	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	340 293	5 363 948	
Årets resultat	2 917 306	8 898	
Summa fritt eget kapital	3 257 599	5 372 846	
Summa eget kapital	13 129 393	10 212 087	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	57 077 322	79 712 947
Summa långfristiga skulder		57 077 322	79 712 947
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 577 500	58 125
Leverantörsskulder		1 033 050	1 920 645
Skatteskulder		57 407	45 819
Övriga skulder	Not 16	536 739	583 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 008 432	1 574 155
Summa kortfristiga skulder		26 213 128	4 182 630
Summa eget kapital och skulder		96 419 843	94 107 664

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	71
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	14 388 492	14 388 492
Hyror, lokaler	59 788	58 652
Hyror, garage	656 640	655 680
Hyror, p-platser	298 650	295 950
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-47 040	-60 960
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 389	-19 650
Bränsleavgifter, bostäder	2 040 852	2 040 852
Summa nettoomsättning	17 371 993	17 359 016

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga lokalintäkter	6 950	10 060
Övriga ersättningar	50 473	59 938
Fakturerade kostnader	540	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	207 736	145 565
Försäkringsersättningar	380 631	334 693
Summa övriga rörelseintäkter	646 329	552 237

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-269 448	-2 840 917
Reparationer	-840 618	-1 649 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-585 374	-565 822
Tomträttsavgäld	-723 000	-723 000
Försäkringspremier	-400 359	-366 504
Kabel- och digital-TV	-1 089 654	-1 081 479
Återbäring från Riksbyggen	0	21 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 686	-37 682
Obligatoriska besiktningar	-216 913	-243 198
Bevakningskostnader	0	-9 400
Övriga utgifter, köpta tjänster	-128 178	-136 740
Snö- och halkbekämpning	-50 000	-61 889
Ersättningar till hyresgäster	0	-8 450
Förbrukningsinventarier	-90 596	-79 329
Fordons- och maskinkostnader	-59 832	-31 803
Vatten	-568 902	-529 629
Fastighetsel	-435 063	-434 914
Uppvärmning	-2 814 724	-2 578 548
Sophantering och återvinning	-377 526	-339 502
Förvaltningsarvode drift	-556 123	-488 935
Summa driftkostnader	-9 230 996	-12 185 262

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Fritidsmedel	-17 234	-33 012
Förvaltningsarvode administration	-2 024 431	-1 956 067
IT-kostnader	-19 716	-15 063
Styrelsearvode	-18 900	-18 315
Arvode, yrkesrevisorer	-35 045	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 000	-84 815
Kreditupplysningar	-6 075	-4 233
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 473	-59 938
Kontorsmateriel	-33 963	-11 908
Telefon och porto	-10 939	-16 148
Medlems- och föreningsavgifter	-22 560	-22 560
Serviceavgifter	0	-1 890
Köpta tjänster	-7 750	-7 500
Konsultarvoden	0	-52 110
Bankkostnader	-3 173	-3 136
Övriga externa kostnader	0	-2 200
Summa övriga externa kostnader	-2 256 258	-2 316 894

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-2 124
Styrelsearvoden*	-213 039	-146 491
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 388	-63 653
Övriga kostnadsersättningar	-16 584	-7 969
Pensionskostnader	0	-93
Sociala kostnader	-67 436	-44 955
Summa personalkostnader	-391 447	-265 285

**De fasta arvoderna till Styrelsen betalades ut i december 2019. På grund av detta måste vi periodisera kostnaden mellan januari 2020-juni 2020 i år. Detta ser ni även i not 17, upplupna styrelsearvoden. Därav skiljer sig årets belopp från tidigare år.*

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-264 715	-264 852
Avskrivning Markanläggningar	-393 907	-402 454
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 966 569	-1 966 553
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 625 191	-2 633 859

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag- Riksbyggen*	0	92 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	92 600

*På grund av Coronaviruset har Riksbyggen valt att stoppa utdelningen, därav är den 0 kr i år.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 077	7 910
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	213
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	104 139	104 414
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	131 257	112 537

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-728 261	-703 162
Övriga räntekostnader	-120	-3 030
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-728 381	-706 192

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 794 689	15 794 689
Standardförbättringar	113 391 445	113 391 445
Markanläggningar	9 945 899	9 945 899
	139 132 033	139 132 033
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	4 274 141	0
	4 274 141	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 406 174	139 132 033
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 616 460	-12 351 608
Standardförbättringar	-44 455 004	-42 488 451
Markanläggningar	-4 965 892	-4 563 439
	-62 037 356	-59 403 498
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-264 715	-264 852
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 966 569	-1 966 553
Årets avskrivning markanläggningar	-393 907	-402 454
	-2 625 191	-2 633 859
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-64 662 547	-62 037 357
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 743 626	77 094 676
Varav		
Byggnader	2 913 514	3 178 229
Standardförbättringar	71 244 013	68 936 441
Markanläggningar	4 586 100	4 980 006
Taxeringsvärden		
Bostäder	384 000 000	384 000 000
Lokaler	4 807 000	4 807 000
Totalt taxeringsvärde	388 807 000	388 807 000
<i>varav byggnader</i>	<i>205 754 000</i>	<i>205 754 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>183 053 000</i>	<i>183 053 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar (Lån Panncentralen)	2 149 700	2 456 800
Fordran Intresseföreningen	926 000	926 000
Summa andra långfristiga fordringar	3 075 700	3 382 800

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	201 838	198 521
Förutbetalt förvaltningsarvode	505 143	0
Förutbetald uppvärmning	587 226	446 954
Förutbetald kabel-tv-avgift	273 069	271 758
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 711	518 296
Förutbetald tomträtsavgäld	180 750	180 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 764 737	1 616 278

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	4 861	3 695
Bankmedel	8 984 631	8 957 554
Transaktionskonto	3 613 431	2 869 736
Summa kassa och bank	12 602 924	11 830 985

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	79 654 822	79 771 072
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 577 500	-58 125
Långfristig skuld vid årets slut	57 077 322	79 712 947

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,00%	2020-03-25	14 588 947,00	-14 588 947,00	0,00	0,00
NORDEA	1,00%	2020-06-12	9 925 000,00	-9 925 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,00%	2020-06-22	13 099 000,00	-13 099 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-06-29	9 600 000,00	-9 600 000,00	0,00	0,00
SEB**	0,89%	2020-07-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA**	1,00%	2020-08-12	12 500 000,00	0,00	0,00	12 500 000,00
SEB	0,86%	2020-09-28	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	0,75%	2022-06-15	0,00	24 188 947,00	0,00	24 188 947,00
NORDEA	0,95%	2024-06-19	0,00	23 024 000,00	58 125,00	22 965 875,00
Summa			79 712 947,00	0,00	58 125,00	79 654 822,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEBs lån om 10 000 000 kr samt Nordeas lån om 12 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	491 056	507 494
Mottagna depositioner	34 800	34 800
Skuld för moms	0	29 113
Skuld sociala avgifter och skatter	10 483	12 078
Övriga förskott från kund	400	400
Summa övriga skulder	536 739	583 886

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	107 542	20 445
Upplupna elkostnader	25 847	27 633
Upplupna sociala avgifter	22 135	0
Upplupna vattenavgifter	56 114	45 692
Upplupna kostnader för renhållning	64 676	70 955
Upplupna revisionsarvoden	57 955	27 375
Upplupna styrelsearvoden	70 449	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 471	50 413
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 502 243	1 331 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 008 432	1 574 155

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	94 689 000	94 689 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-09-21

Ort och datum

Mats Edvardsson

Mats Edvardsson



Daniel Karlsson

Maj-Gun Ruda

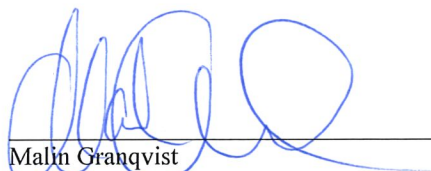
Maj-Gun Ruda



Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-10-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2020-09-25



Malin Granqvist
Auktoriserad revisor



Magnus Fleischer
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26, org.nr 757201-7320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 min (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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisionsred 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 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 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den 21 oktober 2020


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor

21/10 2020


Magnus Fleischer
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Göteborgshus 26

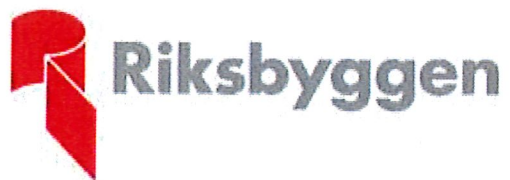
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 26 i samarbete
med Riksbyggen*

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