

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 31
Org nr: 757201-7536



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.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 31
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 682 707 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 400% till 149%. Att likviditeten har sjunkit beror på att föreningen, för att möta de stigande räntekostnaderna har amorterat 15 MKR.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 903 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 439 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Tynnered 14:1-3 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns byggnader med 485 lägenheter samt 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Rubingatan 1-48 i Västra Frölunda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget har tecknats kollektivt av föreningen.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 1 482 424 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	71
2 rum och kök	150
3 rum och kök	156
4 rum och kök	81
5 rum och kök	26
>5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	3
Antal p-platser	430

Total tomtarea	58 370 m ²
Total bostadsarea	34 552 m ²
Total lokalarea	669 m ²
Årets taxeringsvärde	600 521 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	600 521 000 kr

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.



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 4 456 tkr och planerat underhåll för 162 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:

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas

*Det mycket omfattande arbetet med utbyte av hela elsystemet i föreningen har avslutats under våren 2023. Detta arbete har aktiverats vilket innebär att de har tagits upp som en tillgång i balansräkningen. Detta arbete innefattade bl a att alla lägenheter fått trefas installerat OCH att farliga och olagliga installationer plockats bort. I samband med detta arbete monterades en, två eller tre s.k. brandvarnare i varje lägenhet. Dessa kommer att bytas ut om 8–10 år.

*Vi har tvingats gräva och åtgärda några skadade dagvattenledningar, vilka orsakat mindre fuktskador i källarutrymmen.

*På grund av olika s.k. händelser i området har föreningen med försäkringsbolagets hjälp jobbat med återställande av skador.

*Vi har startat arbetet med rengöring av ventilationskanaler och s.k. Obligatorisk Ventilationskontroll.

*Vidare har ett förväntat antal tvättmaskiner och torktumlare bytts ut

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny torkutrustning tvättstuga	81 024
Underhåll/Årlig service, Vinga Hiss	55 918
Rep/underhåll brunnslock	4 484
Ny armatur	12 637
Nya husnummerskyltar	8 069

Kommande arbeten:

Inom de fem närmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan. (Det är endast BEDÖMDA kostnader, ej utfästa löften).

*Vi kommer fortsätta med rengöring av ventilationskanaler och s.k. Obligatorisk Ventilationskontroll för resten av området. Förväntad kostnad ca 500 000 Kronor.

*Vi kommer under året förbereda våra garage för framtida laddning av elbilar, genom att bygga en passande infrastruktur. Förväntad kostnad 2–2,5 miljoner.

*Vi gör en behövlig renovering av Föreningslokalen på Rubingatan 4, samtidigt som vi skärper upp reglerna för användande. Kostnad ca 75 tusen kronor.

*Vi kommer disponera om utrymmena i Aktivitetslokalen och därmed öka golvytorna för föreningens gym. Kostnad ca 75 tusen kronor.



*Det sker kontinuerligt byte av takfläktar och fläktar för garageventilation. Kostnad beräknas till under 250 tusen kronor per år.

*Vi kommer fortsätta byta och komplettera belysningen på våra gårdar, i den takt det behövs. Kostnaden för detta förväntas ligga runt 100 – 150 tusen kronor per år.

*Vi fortsätter förbättringar/förnyring av våra grönytor, vilket sannolikt kommer att kosta upp till 100 tusen kronor per år.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t o m ordinarie stämma
Göran Rosén	Ordförande	2023
Kenneth Alvé	Sekreterare	2024
Catarina Johansson	Vice ordförande	2024
Anders Larsson	Ledamot	2023
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t o m ordinarie stämma
Erica Hernant	Suppleant	2024
Fredrik Johansson	Suppleant	2023
Magnus Bernelid	Suppleant	2023
Owe Eriksson	Suppleant	2024
Charlotte Turner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t o m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Per-Olof Widing	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t o m ordinarie stämma	
Robert Gadaan	2023	
Valberedning	Mandat t o m ordinarie stämma	
David Parmelund	2023	
Geurg Lahdou	2023	
Tomas Afram	2023	

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



Ordförande har ordet

Under våren 2023 fick vi avsluta moderniseringen av hela vårt elsystem, allt blev nytt och lägenheterna har nu trefas och nya uttag och strömbrytare.

Samtliga lägenheter har nu en eller två rökdetektorer, vilka föreningen kommer byta ut om ca 8–10 år. En otroligt viktig effekt av elarbetena är att vi fick plocka bort en mängd felaktiga/farliga elinstallationer i lägenheterna. Ska ni ändra i elsystemet nu MÅSTE en certifierad elektriker göra arbetet, inga egna speciallösningar.

Under året har föreningen tillsammans med Riksbyggen och entreprenörer genomfört en s.k. 5-årsbesiktning efter Stambytet och Våtrumsrenoveringen. Vi har nu kommit ikapp alla de släpande åtgärder som vi alla efterfrågat under flera år. Alla har kanske inte blivit nöjda med svaren, men med en oberoende besiktningsman så tycker vi det hanterats korrekt. Vår femårsgaranti löper ut nu i november/december, så vi har fortfarande garanti kvar. Tätskikt och värmegolv har en 10-års garanti, så den finns alltså kvar till 2028.

Efter att vi monterat en s.k. Hjärtstartare för allmän användning utanför Fastighetsexpeditionen, Rubingatan 24, så har nu volontärer i föreningen genomgått Instruktörsutbildning och därefter börjat utbildningen av oss medlemmar. Nu hoppas vi iofs att den aldrig ska behöva användas, men är olyckan framme så finns den i alla fall tillgänglig.

Frågan om gemensamt El-abonnemang utreds fortfarande, medan vi lagt frågan om gemensamt internetabonnemang på hyllan då det skulle innebära ökad kostnad för de som idag inte har något internetabonnemang. Vi får återkomma i dessa båda frågor.

I budgeten för 2023–2024 fick vi göra en höjning av avgifterna med 4 %, som en konsekvens av inflationen, förlängning av några lån (med högre räntor som konsekvens) och som en förberedelse för den förväntade höjningen av Tomträtsavgälden (dvs den markhyra vi betalar till kommunen som troligen höjs med 1,5 – 2 miljoner år 2026). Vi har amorterat bort 15 miljoner av våra lån och därmed minskat framtida kostnaderna med nästan en halv miljon per år.

Vi håller vår Underhållsplan uppdaterad så att vi avsätter pengar för det som kommer i framtiden.

Fastighetsskötseln i Riksbyggens regi rullar på och har i stort sett fungerat som det ska även i år.

Glädjande att vår nya styrelse fungerar så bra, alla tar för sig och tar initiativ.

Rosandet och Risandet

Personalen får som vanligt en stor ros för sitt fina arbete

Ett tack till kollegorna i styrelsen för era fina arbetsinsatser

”Trädgårdsvolontärerna”, som jobbat gratis för föreningen och medlemmarna, får ett stort tack

Vår förvaltare och vår ekonom, vill jag tacka för ett bra och engagerat jobb.

Riset, jag tycker det enda vi behöver tänka på är att vi bor tillsammans och nära varandra och äger föreningen tillsammans, vilket kräver olika form av hänsyn – åt båda hållen.

Med det vill jag tacka för förtroendet under det gångna året.

/Göran Rosén/

Medlemsinformation

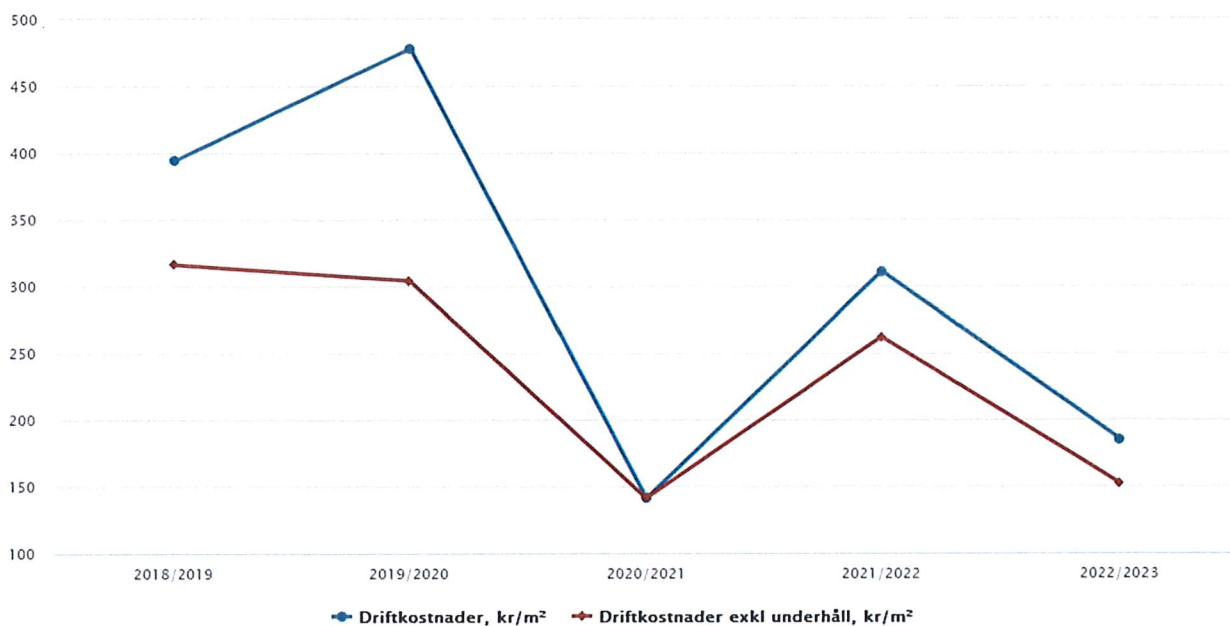
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 654 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 48 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 653 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-07-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 64 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	27 286	26 657	26 376	26 303	25 828
Resultat efter finansiella poster	2 536	620	2 453	374	2 524
Årets resultat	2 536	620	2 453	374	2 524
Resultat exklusive avskrivningar	6 439	4 504	6 017	3 937	6 112
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 040	1 108	2 338	1 437	4 237
Avsättning till underhållsfond kr/m²	32	48	70	71	53
Balansomslutning	157 303	169 643	169 196	165 897	166 660
Soliditet %	21	18	17	16	16
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	149	400	398	314	194
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	35	398	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	615	600	591	591	580
Bränsletillägg, kr/m²	55	106	105	105	103
*Driftkostnader, kr/m²	152	311	141	478	394
*Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	151	262	141	304	316
Underhållsfond, kr/m²	2	5	5	0	0
Lån, kr/m²	2 879	3 833	3 833	3 833	3 833

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 644 398	1 443 673	342 518	21 753 724	619 825
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				619 825	-619 825
Reservering underhållsfond			3 398 898	-3 398 898	
Ianspråktagande av underhållsfond			-162 131	162 131	
Årets resultat					2 535 978
Vid årets slut	5 644 398	1 443 673	3 579 285	19 136 782	2 535 978

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	22 373 549
Årets resultat	2 535 978
Årets fondavsättning enligt budget	-3 398 898
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 131
Summa	21 672 761

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **21 672 761**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	27 286 029	26 656 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 428 478	5 587 252
Summa rörelseintäkter		28 714 508	32 243 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 472 880	-10 800 156
Underhåll	Not 5	-162 132	-3 437 609
Reparation	Not 6	-4 455 923	-7 639 640
Övriga externa kostnader	Not 7	-4 599 029	-4 511 069
Personalkostnader	Not 8	-404 861	-341 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-3 902 605	-3 884 004
Summa rörelsekostnader		-24 997 429	-30 613 725
Rörelseresultat		3 717 078	1 630 269
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	145 751	72 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 089	1 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 331 940	-1 084 111
Summa finansiella poster		-1 181 100	-1 010 444
Resultat efter finansiella poster		2 535 978	619 825
Årets resultat		2 535 978	619 825



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	147 506 082	147 867 839
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 485 932	1 678 211
Summa materiella anläggningstillgångar		148 992 013	149 546 050
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	757 540	757 540
Summa finansiella anläggningstillgångar		757 540	757 540
Summa anläggningstillgångar		149 749 553	150 503 590
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 855	74 363
Övriga fordringar	Not 14	223 317	246 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	721 925	783 614
Summa kortfristiga fordringar		963 097	1 104 228
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 589 946	18 258 470
Summa kassa och bank		6 589 946	18 258 470
Summa omsättningstillgångar		7 553 042	19 362 698
Summa tillgångar		157 302 596	169 666 288



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 088 071	7 088 071	
Fond för yttre underhåll	3 579 285	342 518	
Summa bundet eget kapital	10 667 356	7 430 589	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	19 136 782	21 753 725	
Årets resultat	2 535 978	619 825	
Summa fritt eget kapital	21 672 761	22 373 549	
Summa eget kapital	32 340 117	29 804 138	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	60 000 000	85 000 000
Summa långfristiga skulder		60 000 000	85 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	60 000 000	50 000 000
Leverantörsskulder		991 066	1 749 377
Skatteskulder		98 411	64 646
Övriga skulder	Not 18	185 540	206 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 687 462	2 841 719
Summa kortfristiga skulder		64 962 479	54 838 638
Summa eget kapital och skulder		157 302 596	169 666 288



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Övriga komponenter	Linjär	5-30
Markanläggningar	Linjär	5-30
Inventarier och maskiner	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5
Elsystem	Linjär	15

Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Föreningen är leasingtagare redovisas i följande väsentliga tomträttsavtal

Göteborgs kommun	Löptid: 2026
Framtida minileasavgifter som kommer att erläggas	
Förfaller till betalning inom ett år	1 482 424 kr
Förfaller till betalning senare än ett men inom tre år	4 447 272 kr

Föreningens lokalavtal

Verksamheten	Intäkt	Yta kvm	Löptid
Kontor	30 000 kr	41	2023-03-31
Gemensamhetslokal	30 000 kr	36,5	2023-03-31
Gemensamhetslokal	30 053 kr	50	2023-03-31

Lokalavtalen löper med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid

* *Operationell leasing: Intäkt 90 tkr/år*

Belopp i kr om inget annat anges.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	21 258 205	20 735 820
Hyror, bostäder	20 556	20 072
Hyror, lokaler	343 792	306 190
Hyror, garage	1 972 928	1 954 348
Hyror, p-platser	45 133	113 762
Hyror, övriga	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-25 116	-25 116
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-59 319	-110 995
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-84 003	-73 249
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 916	-9 600
Rabatter	-9 600	-4 546
Bränsleavgifter, bostäder	3 835 169	3 748 856
Summa nettoomsättning	27 286 029	26 656 742

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar: Pantförskrivning och överlåtelseavgift	99 497	128 855
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-16
Erhållna statliga bidrag: Elstöd	320 801	0
Övriga rörelseintäkter: Tillval renovering	0	3 834 634
Easypark och Parkster	222 714	175 910
Sanering lgh efter fågelspill	0	37 790
Övriga ersättningar (uthyrninglgh, passagebrickor etc)	76 570	129 439
Övriga rörelseintäkter	4 893	4 177 773
Försäkringsersättningar	704 020	1 280 640
Summa övriga rörelseintäkter	1 428 478	5 587 252



Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-885 875	-856 085
Tomträttsavgäld	-1 482 497	-1 482 497
Arrendeavgifter	-244	-75
Försäkringspremier	-494 171	-466 663
Kabel- och digital-TV	-159 873	-119 857
Återbäring från Riksbyggen	40 800	48 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 758	-77 000
Serviceavtal	-125 085	-103 277
Obligatoriska besiktningar	-202 442	-125 219
Bevakningskostnader	-37 160	-23 573
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 219	-72 321
Snö- och halkbekämpning	-49 455	-44 344
Ersättningar till hyresgäster	-500	-1 200
Drift och förbrukning, övrigt	-4 826	-10 950
Förbrukningsinventarier	-57 269	-55 660
Fordons- och maskinkostnader	-111 182	-111 981
Frakter och transporter	-156	-75
Vatten	-995 092	-1 125 857
Fastighetsel	-1 215 158	-961 037
Uppvärmning	-4 031 054	-4 080 909
Sophantering och återvinning	-1 427 407	-946 779
Förvaltningsarvode drift	-209 257	-183 597
Summa driftskostnader	-11 472 880	-10 800 156

Not 5 Underhåll

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Lokaler	-81 024	-74 494
Gemensamma utrymmen	-76 624	-45 264
Inatallationer, modernisering elsystem	0	-3 308 563
Markytor	-4 484	-9 288
Summa underhåll	-162 132	-3 437 609



Not 6 Reparationer

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Bostäder	-182 273	-29 776
Lokaler	-578 892	-8 552
Gemensamma utrymmen	-341 375	-661 835
Installationer	-1072 731	-823 509
Huskropp	-55 654	-280 413
Markytor	-12 052	-5 533
Garage o p-plats	-137 863	-40 008
Vattenskador	-759 459	-836 941
Vandalisering	-1 496	-595
Försäkringsskador	-1 100 837	-4 902 313
Övriga reparationer	-213 320	-50 164
Summa reparationer	-4 455 923	-7 639 640

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-19 828	-15 731
Förvaltningsarvode administration	-4 267 014	-4 131 037
Hyra inventarier & verktyg	-3 144	0
IT-kostnader	-5 810	-3 543
Styrelsearvode: RB ledamot och suppleant	-19 340	0
Arvode, yrkesrevisorer	-42 500	-45 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 263	-3 750
Kreditupplysningar	-4 396	-1 428
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-84 252	-125 146
Representation	-23 560	0
Kontorsmateriel	-23 465	-70 035
Telefon och porto	-17 796	-10 639
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-142	-245
Medlems- och föreningsavgifter	-400	-20 560
Serviceavgifter	0	-15 942
Köpta tjänster	-6 083	-7 958
Konsultarvoden	-20 664	-47 659
Bankkostnader	-12 275	-11 696
Advokat och rättegångskostnader	-38 750	0
Övriga externa kostnader	-6 347	-700
Summa övriga externa kostnader	-4 599 029	-4 511 069



Not 8 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-297 260	-270 137
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 644	-16 541
Övriga kostnadsersättningar	-111	0
Övriga personalkostnader	-8 750	0
Sociala kostnader	-71 096	-54 569
Summa personalkostnader	-404 861	-341 247

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 710 326	-3 691 723
Avskrivning Markanläggningar	0	-2
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 460	-10 460
Avskrivning Installationer	-181 819	-181 819
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 902 605	-3 884 004

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning av andelar i Riksbyggen	145 751	72 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	145 751	72 624



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 386 592	211 386 592
Byggnadsinventarier	138 805	138 805
Markanläggning	89 833	89 833
	216 557 519	211 615 230
Årets anskaffningar		
Nytt elsystem	3 348 569	4 942 289
	3 348 569	4 942 289
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	219 906 088	216 557 519
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-68 461 044	-64 769 321
Byggnadsinventarier	-138 805	-138 805
Markanläggningar	-89 833	-89 831
	-68 689 682	-64 997 957
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 710 326	-3 691 723
	-3 710 326	-3 691 723
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-73 576 361	-68 689 682
Restvärde enligt plan vid årets slut	147 506 082	147 867 839
Varav		
Byggnader	147 506 082	147 867 837
Taxeringsvärden		
Bostäder	589 000 000	589 000 000
Lokaler	11 521 000	11 521 000
Totalt taxeringsvärde	600 521 000	600 521 000
<i>varav byggnader</i>	<i>364 400 000</i>	<i>364 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>236 121 000</i>	<i>236 121 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner	595 657	595 657
Inventarier	149 061	149 061
Installationer	2 848 826	2 848 826
Transportmedel	580 698	580 698
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 174 242	4 174 242
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-595 657	-595 657
Inventarier	-107 219	-96 579
Installationer	-1 212 456	-1 030 638
Transportmedel	-580 698	-580 698
	-2 496 030	-2 303 752
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier	-10 460	-10 460
Installationer	-181 819	-181 819
Transportmedel	0	0
	-192 279	-192 279
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 668 310	-2 496 031
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 485 932	1 678 212
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier	31 381	41 842
Installationer	1 454 551	1 636 370
Transportmedel	0	0

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
1 513 st andelar i Riksbyggen Intresseförening	756 500	756 500
Andelar Fonus	1 040	1 040
Summa finansiella anläggningstillgångar	757 540	757 540

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	223 317	221 245
Momsfordringar	0	25 006
Summa övriga fordringar	223 317	246 251

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 467	0
Förutbetalda försäkringspremier	261 300	232 871
Förutbetalda driftkostnader	5 059	4 609
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	134 276
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 006	38 226
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	188	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 373	3 026
Förutbetald tomträttsavgäld	370 533	370 606
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	721 925	783 614

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 205 090	1 102 012
Transaktionskonto	5 384 856	17 156 458
Summa kassa och bank	6 589 946	18 258 470

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	120 000 000	135 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000 000	-50 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	60 000 000	85 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,10%	2023-09-01	25 000 000,00	0,00	15 000 000,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,10%	2023-09-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SEB	0,55%	2023-09-28	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SEB	0,70%	2024-09-28	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2025-04-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2026-06-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
Summa			135 000 000,00	0,00	15 000 000,00	120 000 000,00

*Senast kända räntesatser



Not 18 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	204 615	204 615
Övriga skulder	0	1 671
Skuld för moms	-20 664	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 469	0
Avräkning hyror och avgifter	120	120
Summa övriga skulder	185 540	206 406

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	141 749	47 819
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	463 088	95 540
Upplupna elkostnader	94 366	72 692
Upplupna vattenavgifter	0	98 582
Upplupna värmekostnader	142 611	140 830
Upplupna kostnader för renhållning	239 360	67 670
Upplupna revisionsarvoden	40 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 979	52 955
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 255 309	2 225 632
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 687 462	2 841 719

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	135 000 000	135 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Rosén

Kenneth Alvé

Catarina Johansson

Anders Larsson

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

KPMG

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Per-Olof Widing
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31, org. nr 757201-7536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 31 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Per-Olof Widing
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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 31

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 31 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860