

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 38
Org nr: 757202-7444



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättförening Göteborgshus nr 38
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2021-07-01 till 2022-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 5 961 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 491 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärra 43:11 och Kärra 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärra 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärra 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 453 parkeringsplatser och en handikapsplats.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024 med en årlig avgäld på 876 608 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
41	176	126	88	431

Dessutom tillkommer

Lokaler	MC-Garage	P-platser
50	27	453

Total tomtearea 62 044 m²

Total bostadsarea 30 200 m²

Total lokalarea 492 m²

Årets taxeringsvärde 416 917 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 401 497 000 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 3 926 och planerat underhåll för 2 645. 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: Föreningen har gjort en femårsplan gällande planerat underhåll, de stora projekten är:

- Nr 1 Stamrenovering, detta blev klart 2015-2016.
- Nr 2 Betongrenovering, detta blev klart 2018-2019.
- Nr 3 Takrenovering/Solceller, detta blev klart 2020-2021.
- Nr 4 Hissrenovering, pågående 2022-2023
- Nr 5 Dränering av ett radhus 2021-2022
- Nr 6 Dränering av 7 radhus 2023-2028
- Nr 7 Utbyggnad av p-platser/laddstolpar 2023-2024

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	377 292
Gemensamma utrymmen	418 594
Installationer	437 377
Huskropp utvändigt	779 697
Markytor	632 164

PR

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Johansson	Ordförande	2022
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	2022
Steven Gorial	Sekreterare	2023
Stefan Henriksén	Ledamot	2023
Lars-Erik Törn	Ledamot	2023
Jan Kylbring	Ledamot	2022
Samuel Jeremejeff	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Reine Bandelin	Suppleant	2022
Samir Kadic	Suppleant	2022
Sandra Delac	Suppleant	2022
Tinus Stenhill	Suppleant	2022
Emma Hagelin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Petra Steen	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Linda Salomonsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Lotta Heimer	Stämman
Lisa Olsson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret blev takrenovering/solcellsprojektet klart. Hissrenovering är pågående.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 564 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 69 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 69 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 564 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2021 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Från och med 1 juli 2022 höjs årsavgiften med 3%.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 50 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 56 st.)

Ordföranden har ordet

Här kommer lite information över vad som har genomförts i föreningen samt styrelsearbete.

Våren 2021 startade föreningen upp ett projekt som gäller dränering vid radhusen då vi har drabbats av mycket vatteninträngningar i husgrunder och källarutrymmen. Vi startade med ett radhus på Prilyckegatan då det var där som skadorna var som värst, det var ett mycket omfattande och lärorikt arbete där projektgrupp ifrån styrelsen deltagar på byggmöten mm.

Föreningen tecknade som alltid ett Riksbyggenavtal som innebär en avtalspart med Riksbyggen. Riksbyggen är beställare och avtalspart med entreprenör. Entreprenad rättsliga risker Riksbyggen. Brf beslutar om ändringar, ekonomiska regleringar etc. som ligger utöver projektet. Fast pris.

Ett kontrakt, en kontakt-Riksbyggen tar ansvar ifrån början till slut. Inga överraskningar! Föreningen är försäkrade mot risker och oförutsedda kostnader. Inflytande! – Föreningen har inflytande från början till slut.

Föreningen kommer att fortsätta med dräneringsarbetet i framtid vilket är helt beroende på det ekonomiska läget och förutsättningar då vi vill slippa framtida höjningar förutom de som tidigare är fastlagda enligt årsstämma och extrastämma inför tak och solcellsprojektet.

Styrelsen har beslutat att skjuta fram det fortsatta dräneringsprojektet med start tidigast hösten 2023 beroende på världsläge, ekonomiska läget samt övriga prishöjningar som ränteläge, elpris, sopor, vatten och uppvärmning via fjärrvärmesystemet.

Hissrenovering har genomförts med start våren 2022 av 8 befintliga hissar i föreningen, projektet är nu avslutat och alla hissar är slutbesiktigade, vi vill tacka alla medlemmar för ett stort tålamod under projektet då vi fick stänga av delar under renoveringen. Projektgrupp ifrån styrelsen deltagar på alla byggmöten.

Styrelsen anordnade en fest för alla medlemmar i juni månad för att uppmärksamma vårt lyckade tak/solcellsprojekt, det var välbesökt och mycket uppskattat.

Föreningen kallade även till extrastämma då det upptäcktes ett fel i protokoll ifrån Årsstämman, under stämman togs beslut i att följa Riksbyggens rekommendationer när det gäller styrelsearvodet vilket missats i anteckningarna, det innebär att styrelsen behöver kalla till extrastämma för att justering skall kunna göras.

Styrelsen har under året varit mycket aktiv i all planering och alla de möten som genomförts vilket stora projekt innebär. Det har inkommit ett stort antal mail till styrelsen ifrån medlemmar som besvarats.

Det har under året genomförts många parkeringsärenden där medlemmar fördelas ny p-plats.

Styrelsen håller på med att skapa en app, som alla medlemmar kan få information via, beräknas vara igång senast vid årsskiftet.

Styrelsen har även sett över och planerat inför fler laddplatser / parkeringar i framtid.

Medlemsbladet delas ut 4 ggr per år.

Öppet Hus möten har hållits 9 gånger i Kajutan under året där styrelsen informerat om aktualiteter och medlemmar har haft möjlighet att framföra förslag och idéer om verksamheten, även valberedningen har närvarat ett flertal tillfällen.

Föreningen har fått kreditfakturor på 107.587 kr när det gäller producerad el som vi inte förbrukar.

Dagsamkväm har arrangerats av en grupp medlemmar på ett antal tisdagseftermiddagar med lite stöd av styrelsen.

Föreningen har bytt entreprenör när det gäller gräsklipp/snöröjning ifrån Mods till Trädgårdstjänst.

Föreningen vill åter påminna om att det är viktigt att tänka på att teckna en egen bostadsrättsförsäkring till er hemförsäkring.

Tack för detta år

Med vänlig hälsning

Ordförande Mikael Johansson

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	27 386	26 732	26 069	25 464	25 045
Resultat efter finansiella poster	529	-3 176	466	92	935
Resultat exklusive avskrivningar	6 491	704	4 831	3 307	3 454
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 973	-2 813	4 009	674	-1 346
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	115	115	27	87	157
Balansomslutning	174 853	182 133	112 111	82 728	81 333
Soliditet %	1	1	4	5	5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	758	736	715	694	681
Bränsletillägg, kr/m ²	111	111	111	111	111
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	505	524	447	435	418
Ränta, kr/m ²	46	89	49	33	36
Underhållsfond, kr/m ²	28	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	5 395	5 414	3 121	2 326	2 384

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

SA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	0	3 358 693	-3 176 997
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 176 997	3 176 997
Reservering underhållsfond		3 518 000	-3 518 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 645 124	2 645 124	
Årets resultat				529 485
Vid årets slut	1 572 478	872 876	-691 180	529 485

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	181 695
Årets resultat	529 485
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 518 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 645 124
Summa	-161 696

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 161 696

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	27 386 139	26 723 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 271	470 503
Summa rörelseintäkter		27 750 410	27 193 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 144 323	-21 875 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 396 435	-1 441 569
Personalkostnader	Not 6	-428 577	-548 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 961 493	-3 881 315
Summa rörelsekostnader		-25 930 827	-27 747 680
Rörelseresultat		1 819 583	-553 912
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	82 800	82 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 090	30 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 413 988	-2 736 472
Summa finansiella poster		-1 290 099	-2 623 085
Resultat efter finansiella poster		529 485	-3 176 997
Årets resultat		529 485	-3 176 997

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	154 754 928	66 333 168
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 019 999	1 165 106
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	4 362 250	83 427 248
Summa materiella anläggningstillgångar		160 137 177	150 925 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	862 500	862 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		862 500	862 500
Summa anläggningstillgångar		160 999 677	151 788 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 965	13 706
Övriga fordringar	Not 15	26 455	26 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	557 118	384 704
Summa kortfristiga fordringar		595 538	424 865
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 257 948	29 920 117
Summa kassa och bank		13 257 948	29 920 117
Summa omsättningstillgångar		13 853 486	30 344 982
Summa tillgångar		174 853 163	182 133 004

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 572 478	1 572 478	
Fond för yttre underhåll	872 876	0	
Summa bundet eget kapital	2 445 354	1 572 478	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-691 180	3 358 693	
Årets resultat	529 485	-3 176 997	
Summa fritt eget kapital	-161 696	181 696	
Summa eget kapital	2 283 658	1 754 173	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	129 210 306	149 425 028
Summa långfristiga skulder		129 210 306	149 425 028
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 365 889	16 756 159
Leverantörsskulder		1 479 748	8 911 877
Skatteskulder		65 383	25 323
Övriga skulder	Not 19	1 431 373	1 557 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 016 806	3 703 018
Summa kortfristiga skulder		43 359 199	30 953 803
Summa eget kapital och skulder		174 853 163	182 133 004

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	115
Stammar	Linjär	35
Hiss	Linjär	12
Fasad	Linjär	25
Dörrar	Linjär	50
El lägenheter	Linjär	12
Installationer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	30-50
Inventarier	Linjär	12
Tak och solceller	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	30
Övr. byggnadskomponenter	Linjär	10-66

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

Föreningen gick över till K3-regelverket 2020-06-30.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	22 901 772	22 234 338
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-125 480	-125 480
Hyror, lokaler (förråd)	141 235	141 833
Hyror, MC- garage	544 070	545 070
Hyror, p-platser	627 067	638 175
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 222	-21 627
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 600	-4 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 892	-21 550
Rabatter	0	-281
Bränsleavgifter, bostäder	3 337 189	3 337 188
Summa nettoomsättning	27 386 139	26 723 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga avgifter (påminnelser)	6 960	6 360
Övriga ersättningar (Pant & Överlåtelse)	129 388	94 050
Fakturerade kostnader	0	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	-21
Erhållna bidrag och ersättningar för personal (Fora)	27 722	0
Övriga rörelseintäkter (Swish)	79 166	77 869
Parkeringsintäkter	121 058	68 408
Försäkringsersättningar	0	220 956
Summa övriga rörelseintäkter	364 271	470 503

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Underhåll	-2 645 124	-5 805 301
Reparationer	-3 926 386	-3 697 634
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-673 859	-633 799
Tomträttsavgäld	-876 608	-876 608
Försäkringspremier	-283 087	-261 380
Kabel- och digital-TV	-44 966	-45 081
Återbäring från Riksbyggen	13 200	13 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 976	-11 583
Serviceavtal	-75 744	-134 732
Myndighetsbesiktningar	-126 940	-76 217
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-350 668	-349 725
Störningsjouren årsavgift	-21 605	-30 930
Störningsjouren jouren	41 243	-41 553
Övriga utgifter, köpta tjänster	-103 586	-131 269
Snö- och halkbekämpning	-164 175	-86 781
Förbrukningsinventarier	-61 357	-111 716
Fordons- och maskinkostnader	-1 000	0
Vatten	-1 094 749	-1 002 284
Fastighetsel	-1 866 986	-2 097 068
Uppvärmning	-3 032 158	-3 065 710
Sophantering och återvinning	-507 392	-461 339
Fastighetsskötsel	-533 847	-596 417
Trädgårdsskötsel	-1 152 283	-1 828 538
Städning gemensamma utrymmen	-575 688	-543 787
Summa driftskostnader	-18 144 323	-21 875 957

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-26 865	-22 443
Förvaltningsarvode administration	-1 095 913	-1 054 721
Hyra inventarier & verktyg (Siemens Finans, Torntec IT)	-16 083	-94 129
IT-kostnader	-15 607	-15 876
Styrelsearvode	-19 340	-19 965
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-35 899
Övriga förvaltningskostnader	-10 954	0
Kreditupplysningar	-6 354	-6 002
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 068	-50 151
Kontorsmateriel	-27 236	-26 946
Telefon och porto	-18 737	-18 333
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-30 170	-31 032
Köpta tjänster	-11 918	-26 509
Bankkostnader	-2 340	-495
Advokat och rättegångskostnader	-3 750	-36 063
Övriga externa kostnader	-1 600	-3 000
Summa övriga externa kostnader	-1 396 435	-1 441 569

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-60 003	-66 319
Sammanträdesarvoden	-201 430	-212 340
Övriga ersättningar	-71 541	-117 399
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 341	-28 174
Övriga kostnadsersättningar	-1 976	-2 629
Pensionskostnader	-202	0
Övriga personalkostnader	-617	0
Sociala kostnader	-76 466	-121 979
Summa personalkostnader	-428 577	-548 839

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-5 593 926	-3 499 745
Avskrivning Markanläggningar	-222 460	-236 460
Avskrivning Maskiner och inventarier	-44 387	-44 390
Avskrivning Installationer	-100 720	-100 720
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-5 961 493	-3 881 315

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Andelsutdelning Intresseföreningen	82 800	82 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	82 800	82 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 719	29 273
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	370	1 314
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 090	30 586

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 413 988	-1 334 145
Övriga räntekostnader	0	-1 402 327
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 413 988	-2 736 472



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	114 609 573	114 609 573
Markanläggning	6 758 202	6 758 202
	121 367 775	121 367 775
Årets anskaffningar		
Byggnader (tak och solceller), omklassificering	94 238 145	0
	94 238 145	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-5 296 425	0
	-5 296 425	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 309 495	121 367 775
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-49 592 269	-46 092 524
Markanläggningar	-5 442 336	-5 205 877
	-55 034 605	-51 298 401
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 593 926	-3 499 745
Årets avskrivning markanläggningar	-222 460	-236 459
	-5 816 386	-3 736 204
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-60 850 991	-55 034 605
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets utrangeringar byggnader ack avskrivningar	5 296 425	0
	5 296 425	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	154 754 929	66 333 170
Varav		
Byggnader	153 661 523	65 017 304
Markanläggningar	1 093 406	1 315 866
Taxeringsvärden		
Bostäder	415 000 000	401 000 000
Lokaler	1 917 000	497 000
Totalt taxeringsvärde	416 917 000	401 497 000
<i>varav byggnader</i>	<i>281 917 000</i>	<i>243 497 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>135 000 000</i>	<i>158 000 000</i>

GA

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 385 896	1 385 896
Installationer	2 081 133	2 081 133
	3 467 029	3 467 029
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 467 029	3 467 029
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 328 712	-1 284 323
Installationer	-973 209	-872 489
	-2 301 921	-2 156 812
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-44 387	-44 389
Installationer	-100 720	-100 720
	-145 107	-145 109
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 447 028	-2 301 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 020 001	1 165 108
Varav		
Inventarier och verktyg	12 797	57 184
Installationer	1 007 204	1 107 924

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Ombyggnation Tak och solceller	83 364 748	30 440 000
Ombyggnation/reovering hiss	62 500	0
Summa vid årets början	83 427 248	30 440 000
Pågående arbete under året		
Ombyggnation Tak och solceller	13 855 128	52 924 748
Justering investeringsbidrag solceller	-2 981 731	0
Ombyggnation/reovering hiss	4 299 750	62 500
Summa pågående arbete under året	15 173 147	52 987 248
Till aktivering		
Ombyggnation Tak och solceller	-94 238 145	0
Summa till aktivering	-94 238 145	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	4 362 250	83 427 248

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Andelar i Riksbyggen	862 500	862 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	862 500	862 500

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	26 455	26 455
Summa övriga fordringar	26 455	26 455

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	141 740	141 348
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 301	11 274
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 544	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 381	12 930
Förutbetald tomträttsavgäld	219 152	219 152
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	557 118	384 704

Not 17 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	6 613 226	20 309 359
Transaktionskonto	6 644 722	9 610 758
Summa kassa och bank	13 257 948	29 920 117

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	165 576 195	166 181 187
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 100 669	-16 151 167
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-265 220	-604 992
Långfristig skuld vid årets slut	129 210 306	149 425 028

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
STADSHYPOTEK	2,59%	2023-06-30	3 726 000,00	0,00	40 500,00	3 685 500,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	5 415 000,00	0,00	60 000,00	5 355 000,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2022-09-01	7 786 935,00	0,00	82 620,00	7 704 315,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-09-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,53%	2022-09-30	3 134 349,00	0,00	33 976,00	3 100 373,00
STADSHYPOTEK	0,53%	2023-09-01	2 775 000,00	0,00	60 000,00	2 715 000,00
SWEDBANK	1,27%	2022-12-22	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2023-06-01	2 032 103,00	0,00	22 088,00	2 010 015,00
STADSHYPOTEK	0,50%	2023-06-01	2 893 034,00	0,00	31 448,00	2 861 586,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	2 803 020,00	0,00	30 140,00	2 772 880,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	3 627 000,00	0,00	39 000,00	3 588 000,00
SWEDBANK	0,79%	2023-09-25	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2024-03-30	2 964 570,00	0,00	32 312,00	2 932 258,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2024-06-30	21 000 000,00	0,00	0,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2024-07-30	2 954 022,00	0,00	31 344,00	2 922 678,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	5 457 806,00	0,00	60 476,00	5 397 330,00
SWEDBANK	0,88%	2024-10-25	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-06-01	2 605 986,00	0,00	28 636,00	2 577 350,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-01-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-09-30	4 904 362,00	0,00	52 452,00	4 851 910,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-12-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
Summa			166 181 187,00	0,00	604 992,00	165 576 195,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 265 220 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 339 772 kr.

Föreningen ska omförhandla lån på totalt 36 100 669 kr, som även det betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 129 210 306 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 400 485	1 368 435
Skuld för moms	0	17 102
Skuld sociala avgifter och skatter	31 068	172 069
Skulder för löneavdrag	18 761	0
Avräkning hyror och avgifter	-180	-180
Summa övriga skulder	1 431 373	1 557 426

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	57 495	0
Upplupna räntekostnader	119 829	130 409
Upplupna elkostnader *	-3 975	57 942
Upplupna vattenavgifter	94 120	87 184
Upplupna värmekostnader	105 697	106 437
Upplupna kostnader för renhållning	129 749	119 419
Upplupna styrelsearvoden	202 213	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	996 037	954 088
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 315 641	2 247 539
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 016 806	3 703 018

*Kreditfakturor juni 2022

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	166 870 000	166 870 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-11-10
Ort och datum



Mikael Johansson



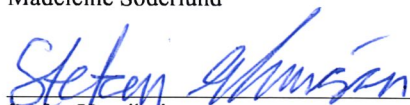
Steven Gorial




Madeleine Söderlund



Lars-Erik Törn



Stefan Henriksen

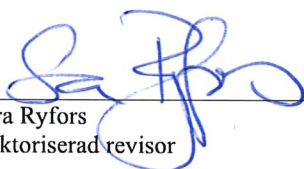


Jan Kylbring



Samuel Jeremejeff

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022- 11-11
KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Petra Steen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus Nr 38, org. nr 757202-7444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus Nr 38 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 oktober 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan 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 revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionell 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Göteborgshus Nr 38 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 22-11-11

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Petra Steen
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 lägenhetsstorlek 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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus Nr 38

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus
Nr 38 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