

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 22
Org nr: 757201-7346



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 22
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på högre reparationskostnader men lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 99% till 129%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 416 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 114 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 001 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämregården 73:3, 73:5, 73:6 och 73:7 i Göteborgs kommun med 357 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Kastvindsgatan 1, Fjällvindsgatan 2-4, Västra Stilletorpsgatan 23-25 samt Virvelvindsgatan 24-30 i Göteborg.

Fastigheterna är försäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-01-14 med en årlig avgäld på 1 745 784 kr.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kokvrå	22
1 rum och kök	5
2 rum och kök	87
3 rum och kök	169
4 rum och kök	74

Dessutom tillkommer	Antal
Antal Förråd	39
Antal Lokaler	3
Antal Garage	29
Antal Thermo Garage	53
Antal MC Garage	2
Antal p-platser	187

Total bostadsarea 23 694 m²

Total lokalarea 1 565 m²

Total BOA+LOA 25 259 m²

Årets taxeringsvärde 476 651 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 440 369 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,55 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



Föreningen har ingått följande avtal

Avtal

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen Teknisk förvaltning
Riksbyggen Fastighetservice
Riksbyggen Fastighetsutveckling
Kone AB/Inspecta Hisservice
Tele 2 AB Kabel-TV
Ownit bredband
X2 Wireless SBA brandskydd
Anticimex skadedjuravtal
Riksbyggen Lokalvård
Locksafe
E-Ways
GoRide

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 2 764 tkr och planerat underhåll för 624 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: Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 5 108 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den rekommenderade avsättning på evig sikt för föreningen ligger på 6 658 tkr/år (264 kr/år/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 27 kr/m².



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av Kullen	2016–2017
Renovering parkeringshus	2015
Asfaltering av parkeringsytor	2016
Uppgradering av tvätt- och torkmaskiner	2016–2019
Byte till närvarostyrd belysning	2017
Miljörum skapas	2017
Utbyggnad balkonger	2014
Hissbyten	2018–2019
Garage portöppnare	2020
Stambyten bottenplatta	2019–2022
Lokaler	2020–2021
Gemensamma utrymmen	2020–2021
Installationer	2020–2021
Huskropp utvändigt	2020–2021
Markytor	2020–2021
Garage och p-platser	2020–2021

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Installation av dörr till återvinning samt översyn av tak)	282
Huskropp utvändigt (Balkonger, Port-telefoner)	324
Markytor (Nya p-platser)	16

Planerat underhåll

	År
Byte av radiatorer och injusteringar termostater (pågående)	2022
Renovering 4 tvättstugor	2026
Takrenovering samt förstärkning för att kunna placera ev. solceller och luftvärmepumpar	2023–2025
Solceller och värmepump	Vid behov
Energibesparande åtgärder	Vid behov



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Fritsö	Ordförande	2023
Stina Ljungberg	Sekreterare	2022
Ponthus Niemand	Vice ordförande	2022
Johan Kristersson	Ledamot	2023
Mira Vancas	Ledamot	2023
Agneta Gustafsson	Ledamot	2023
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Ahlberg	Suppleant	2022
Kristina Frid	Suppleant	2022
Linda Pettersson	Suppleant	2022
Martin Sävfors	Suppleant	2022
Ted Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Extern revisor	2022
Carl-Gustav Andersson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Carlstedt	2022
BoRevision AB, Magnus Emilsson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Atta Suleiman	2022
Joachim Engver-Jensen	2022
Lennart Granberg	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat laddstolpar för elbilar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 487 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 60 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 55 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 492 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 57 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2022-07-01 samt värmeavgift med 10kr/m²/år 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	21 399	21 214	20 784	19 912	19 169
Årets resultat	3 697	3 364	4 834	-1 348	-1 787
Balansomslutning	120 607	103 007	101 656	96 475	101 989
Soliditet %	8	5	2	-3	-2
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar komma verksamhetsår	129	99	-	-	-
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	20	13	14	163	157
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	724	717	702	669	636
Lån, kr/m ²	4 238	3 693	3 746	3 810	3 888

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	937 091	523 800	798 290	-402 143	3 363 546
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 363 546	-3 363 546
Reservering underhållsfond			685 000	-685 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-623 588	623 588	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	430 000			
Årets resultat					3 697 836
Vid årets slut	937 091	953 800	859 702	2 899 991	3 697 836

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 961 403
Årets resultat	3 697 836
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-685 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	623 588
Summa	6 597 827

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 597 827

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 399 420	21 213 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 730 581	284 464
Summa rörelseintäkter		23 130 001	21 498 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 920 852	-11 371 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 862 673	-1 550 970
Personalkostnader	Not 6	-1 650 153	-1 429 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 416 278	-3 227 384
Summa rörelsekostnader		-18 849 957	-17 579 290
Rörelseresultat		4 280 044	3 919 105
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	51 456	51 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 159	6 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-635 823	-613 890
Summa finansiella poster		-582 209	-555 560
Resultat efter finansiella poster		3 697 836	3 363 546
Årets resultat		3 697 836	3 363 546



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	92 529 073	95 808 331
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 067 829	134 871
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	16 395 082	1 249 437
Summa materiella anläggningstillgångar		111 991 985	97 192 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	536 000	536 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		536 000	536 000
Summa anläggningstillgångar		112 527 985	97 728 640
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 438	8 598
Övriga fordringar	Not 16	781 953	764 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 432 675	1 069 616
Summa kortfristiga fordringar		3 219 066	1 842 653
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 860 681	3 435 823
Summa kassa och bank		4 860 681	3 435 823
Summa omsättningstillgångar		6 866 009	5 278 476
Summa tillgångar		120 607 731	103 007 115



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 890 891	1 460 891	
Fond för yttre underhåll	859 702	798 290	
Summa bundet eget kapital	2 750 593	2 259 181	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 899 991	-402 143	
Årets resultat	3 697 836	3 363 546	
Summa fritt eget kapital	6 597 827	2 961 403	
Summa eget kapital	9 348 419	5 220 584	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	69 825 099	55 584 531
Summa långfristiga skulder		69 825 099	55 584 531
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 19	37 210 372	37 702 172
Leverantörsskulder	Not 20	1 264 115	1 014 205
Övriga skulder	Not 21	360 964	289 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 598 761	3 196 181
Summa kortfristiga skulder		41 434 213	42 202 000
Summa eget kapital och skulder		120 607 731	103 007 115



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 697 836	3 363 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 416 278	3 227 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 114 113	6 590 930
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 376 413	61 903
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-275 988	-728 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 461 713	5 923 914
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-6 896 379
Investeringar i inventarier	-3 069 978	0
Investeringar i pågående byggnation	-15 145 645	-1 249 437
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 215 623	-8 145 816
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	13 748 768	-1 334 754
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	430 000	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 178 768	-1 284 754
Årets kassaflöde	1 424 858	-3 506 656
Likvidamedel vid årets början	3 435 822	6 942 478
Likvidamedel vid årets slut	4 860 681	3 435 822



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 intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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	50–60
Stammar vatten och avlopp	Linjär	30–60
Balkonger	Linjär	50
Installationer	Linjär	15–30
Markanläggningar	Linjär	20
Fönster	Linjär	40–90

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	17 163 948	16 981 173
Hyror, lokaler	949 978	941 255
Hyror, garage	454 177	450 160
Hyror, p-platser	540 896	552 152
Bränsleavgifter, bostäder	2 290 421	2 289 192
Summa nettoomsättning	21 399 420	21 213 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga avgifter	20 524	25 791
Övriga ersättningar	110 319	88 290
Fakturerade kostnader	0	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-13
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	31 693	0
Övriga rörelseintäkter	139 045	169 496
Försäkringsersättningar	1 429 018	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 730 581	284 464

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-623 589	-1 201 710
Reparationer	-2 764 286	-1 766 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-627 274	-613 094
Tomträttsavgäld	-1 758 584	-1 758 584
Arrendeavgifter	-96 942	-86 614
Försäkringspremier	-234 000	-208 347
Kabel- och digital-TV	-530 025	-502 153
Återbäring från Riksbyggen	23 700	20 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-39 088	-138 366
Serviceavtal	-243 034	-63 596
Sotning	-5 033	-1 605
Obligatoriska besiktningar	0	-78 716
Övriga utgifter, köpta tjänster	-152 371	-200 058
Snö- och halkbekämpning	-7 726	-18 367
Förbrukningsinventarier	-62 154	-27 418
Fordons- och maskinkostnader	-76 716	-113 202
Vatten	-589 388	-536 280
Fastighetsel	-713 167	-652 950
Uppvärmning	-2 557 433	-2 498 650
Sophantering och återvinning	-560 229	-541 874
Förvaltningsarvode drift	-303 513	-384 099
Summa driftskostnader	-11 920 852	-11 371 089



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-41 240	-23 100
Förvaltningsarvode administration	-1 539 662	-1 320 034
Annonsering och reklam	-7 100	0
IT-kostnader	-975	-1 179
Styrelsearvode	-20 201	-19 805
Arvode, yrkesrevisor	-33 294	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 028	-15 964
Kreditupplysningar	-5 719	-10 569
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-111 486	-67 364
Kontorsmateriel	-19 920	-20 976
Telefon och porto	-13 458	-20 287
Medlems- och föreningsavgifter	-24 920	-25 632
Serviceavgifter	-8 113	-8 185
Köpta tjänster	-1 509	-160
Konsultarvoden	0	-3 906
Bankkostnader	-2 249	-2 110
Övriga externa kostnader	-800	-700
Summa övriga externa kostnader	-1 862 673	-1 550 970

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-839 981	-661 644
Uttagsskatt	-292 136	-224 716
Styrelsearvoden	-171 966	-177 394
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 168	-50 973
Övriga kostnadsersättningar	-4 878	-538
Pensionskostnader	-31 234	-35 923
Övriga personalkostnader	-7 195	-602
Sociala kostnader	-273 596	-278 057
Summa personalkostnader	-1 650 153	-1 429 847

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 924 673	-2 843 572
Avskrivning Markanläggningar	-354 585	-354 585
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 224	-29 228
Avskrivning Installationer	-107 796	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 416 278	-3 227 384



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	51 456	51 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	51 456	51 456

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 637	6 590
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	521	284
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 159	6 874

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-592 727	-613 390
Övriga räntekostnader	-161	-500
Övriga finansiella kostnader	-42 935	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-635 823	-613 890



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	160 613 262	147 597 484
Markanläggning	7 149 716	7 149 716
	167 762 978	154 747 200
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	13 015 778
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	167 762 978	167 762 978
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-70 456 021	-67 612 450
Markanläggningar	-1 498 625	-1 144 040
	-71 954 646	-68 756 490
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 924 673	-2 843 572
Årets avskrivning markanläggningar	-354 585	-354 585
	-3 279 258	-3 198 157
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 233 905	-71 954 647
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 529 073	95 808 331
Varav		
Byggnader	87 232 568	90 157 240
Markanläggningar	5 296 505	5 651 091
Taxeringsvärden		
Bostäder	468 000 000	431 000 000
Lokaler	8 651 000	9 369 000
Totalt taxeringsvärde	476 651 000	440 369 000
<i>varav byggnader</i>	<i>267 400 000</i>	<i>224 797 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>209 251 000</i>	<i>215 572 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 630 038	1 630 038
Installationer på egen fastighet	466 255	466 225
	2 096 293	2 096 263
Årets anskaffningar		
Installationer på egen fastighet	3 069 978	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 166 271	2 096 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner		
Inventarier och verktyg	-1 495 167	- 1 465 909
Installationer	-466 255	-466 225
	-1 961 422	-1 932 134
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-29 224	-29 228
Installationer	-107 796	0
	-137 020	-29 228
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 524 391	-1 495 167
Installationer	-574 050	-466 255
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 098 442	-1 961 422
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 067 829	134 871
Varav		
Inventarier och verktyg	105 647	134 871
Installationer	2 962 182	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Porttelefonsystem		1 249 437
Byte av radiatorer samt Reilining	16 395 082	
Vid årets slut	16 395 082	1 249 437

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	536 000	536 000
Summa andra långfristiga fordringar	536 000	536 000



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-32 149	8 598
Kundfordringar	36 587	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 438	8 598

Not 16 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	169 918	184 098
Skattekonto	612 035	580 341
Summa övriga fordringar	781 953	764 439

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 636	1 756
Förutbetalda försäkringspremier	117 162	116 838
Förutbetalda driftkostnader	115 271	450 122
Förutbetalt förvaltningsarvode	473 379	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 684	61 254
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 252 725	0
Förutbetald tomträtsavgäld	439 646	439 646
Förutbetalda leasingavgifter	1 173	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 432 675	1 069 616

Not 18 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	2 002 153	236 516
Företagskonto	0	51 269
Transaktionskonto	2 858 528	3 148 038
Summa kassa och bank	4 860 681	3 435 823

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	107 035 471	93 286 703
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 210 372	-37 702 172
Långfristig skuld vid årets slut	69 825 099	55 584 531

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,41%	2022-02-16	19 850 000,00	-19 850 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,41%	2022-05-18	16 697 668,00	-15 987 668,00	710 000,00	0,00
NORDEA	0,76%	2023-02-16	0,00	19 850 000,00	0,00	19 850 000,00
STADSHYPOTEK	0,41%	2023-06-30	15 818 236,00	0,00	474 548,00	15 343 688,00
STADSHYPOTEK	0,73%	2023-10-30	0,00	16 000 000,00	240 000,00	15 760 000,00
NORDEA	0,50%	2023-11-20	16 562 345,00	0,00	334 592,00	16 227 753,00
STADSHYPOTEK	0,49%	2023-12-01	6 612 704,00	0,00	133 592,00	6 479 112,00
STADSHYPOTEK	0,49%	2023-12-01	17 745 750,00	0,00	358 500,00	17 387 250,00
NORDEA	2,38%	2024-05-15	0,00	15 987 668,00	0,00	15 987 668,00
Summa			93 286 703,00	16 000 000,00	2 251 232,00	107 035 471,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 016 684 kr och omsätta två lån totalt på 35 193 688 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 016 684 kr årligen.

** Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2022/2023 (Nästkommade räkenskapsår) Dessa ska redovisas som kortfristiga skulder enligt nya rekommendationer. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	1 816 232	1 014 205
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-552 116	0
Summa leverantörsskulder	1 264 115	1 014 205

Not 21 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga skulder	193 515	190 677
Skuld för moms	51 645	33 860
Skuld sociala avgifter och skatter	115 804	49 918
Skulder för löneavdrag	0	14 987
Summa övriga skulder	360 964	289 442



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	142 994	151 599
Upplupna sociala avgifter	44 929	67 831
Upplupna räntekostnader	91 609	45 285
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	38 438
Upplupna elkostnader	51 453	45 711
Upplupna vattenavgifter	71 130	108 160
Upplupna värmekostnader	88 432	91 257
Upplupna kostnader för renhållning	80 144	91 964
Upplupna revisionsarvoden	0	31 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	460 924
Beräknat förvaltningsarvode	20 201	19 805
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 007 869	2 044 207
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 598 761	3 196 181

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	110 053 667	108 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Fastigo	20 044	20 044

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter, digital signering

Göteborg, 2022-

Kent Fritsö

Stina Ljungberg

Ponthus Niemand

Johan Kristersson

Agneta Gustafsson

Mira Vancas

Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

BoRevision AB

Magnus Emilsson
Extern revisor

Carl-Gustav Andersson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22, org.nr. 757201-7346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 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 och kassaflöde för året 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Carl-Gustav Andersson
Av föreningen vald revisor



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 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 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

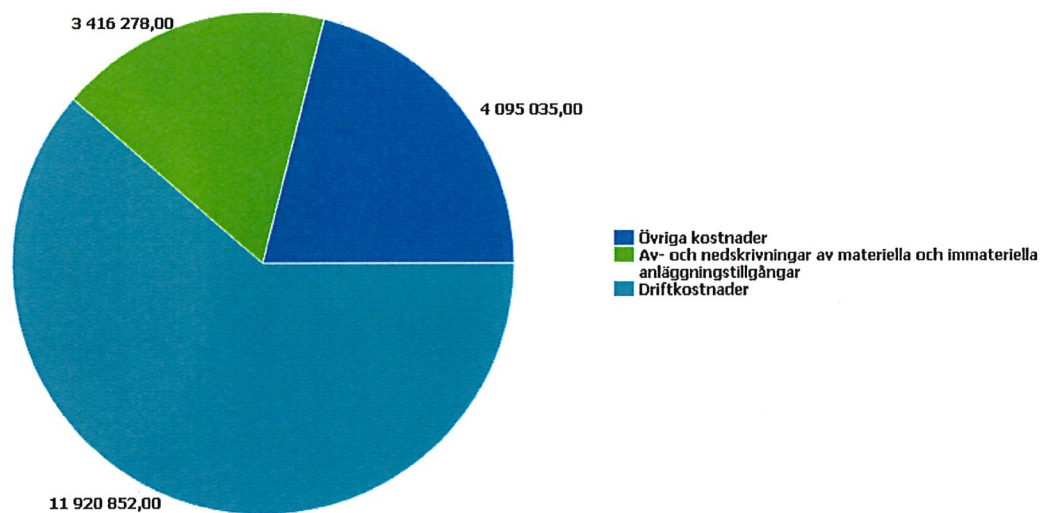
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



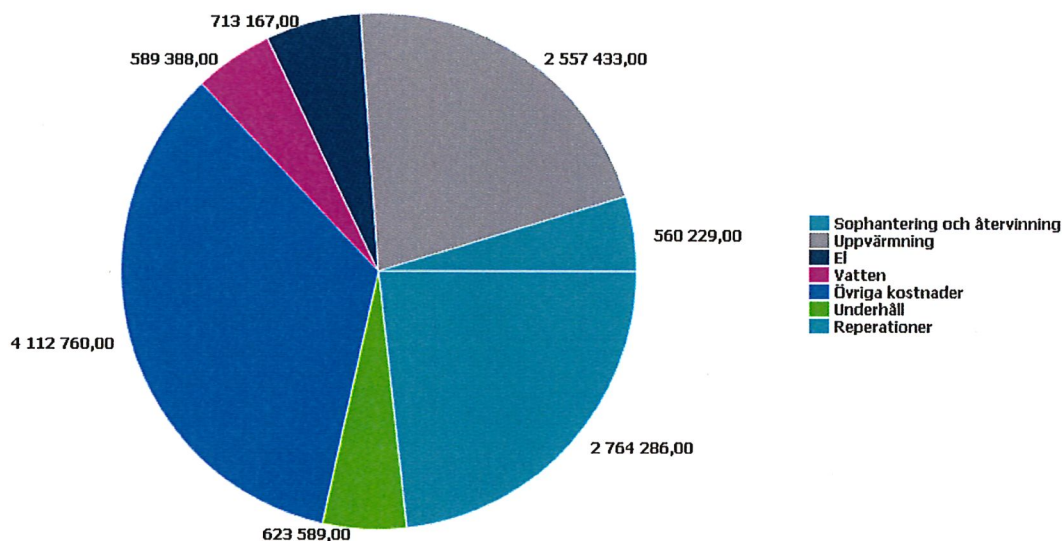
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 920 852	11 371 089
Övriga externa kostnader	1 862 673	1 550 970
Personalkostnader	1 650 153	1 429 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 416 278	3 227 384
Finansiella poster	582 209	555 560
Summa kostnader	19 432 165	18 134 850



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	27 959	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	13 950
Trädgårdsskötsel extra debiterat	386	292
Rabatt/återbäring från RB	-23 700	-20 800
Systematiskt brandskyddsarbete	39 088	138 366
Serviceavtal	243 034	63 596
Inre skötsel/städ grund	178 133	353 585
Inre skötsel/städ extra	0	5 878
Sotning	5 033	1 605
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	63 851
Hissbesiktning	0	14 864
Abonnemang brandlarm	113 379	52 395
Övriga utgifter för köpta tjänster	38 992	147 664
Snö- och halkbekämpning	7 726	18 367
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	15 355	45 709
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	12 410
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	0	3 690



Ännu ett år har gått. Ett år som har inletts på ett positivt sätt och där vi åter har kunnat börja träffas igen både i styrelse och tillsammans på cafékväll och sommarfest.

För oss i styrelsen har det inneburit möten där vi åter kan ses i styrelserummet men vi har även behållit möjligheten att vara med digitalt om man t.ex. känner sig krasslig eller är bortrest.

I höstas hade vi en konferens som var mycket givande på Hotell Gästis i Varberg. På höstens konferens kommer vi fortsätta med arbetsbeskrivningar för personal och gå igenom alla inkomna motioner till årsstämman.

I våras hade vi en konferens i styrelserummet där vi bland annat pratade om strategier inför framtiden och det ekonomiska läget vi befinner oss i. Något som vi bland annat bevakar är ränteutvecklingen då vi har mycket låga räntor som löper ut under nästa år.

Det stora projektet med att byta alla radiatorer i föreningen håller på att gå i mål och avslutas under september månad. Har varit lite utmaningar men känns som både ni medlemmar och vi är nöjda med både Energi och miljöteknik som utfört arbetet och med Riksbyggen ombyggnation som varit byggherre.

Under året har mycket gjorts i föreningen:

- Vi har bytt radiatorer i alla lägenheter, arbetet och projektet avslutas under september 2022. Finjustering av termostater kommer att ske efter vintern så alla lägenheter har fått den överenskomna temperaturen i avtalet.
- I samband med bytet av radiatorer så har vi installerat "Ecoguard" i drygt 50 % av lägenheterna. Med dessa kan vi se att våra hus håller rätt temperatur och med det finjustera värmen i våra radiatorer.
- Vi har installerat 28 stycken laddpunkter för elbilar.
- Vi har kompletterat med några fler kameror och läsare till vårt passagesystem.
- Vi har stambytt bottenplattan i de två återstående husen. Med det så är nu arbetet klart i samtliga hus.
- Ett antal vattenläckor och fuktskador från föregående år i våra hus har åtgärdats under året. Vattenskadorna har inneburit högre försäkringspremie och det drabbar föreningens ekonomi.
- Vi har köpt in en ny eldriven lådcykel.
- Renovering av omklädningsrum och duschutrymmet i bastun har påbörjats.
- 5 maj hade vi årets första cafékväll där det bjöds på fika och information.
- 18 juni anordnade vi åter igen vår populära sommarfest. Vi är glada att så många kom och tog del av mat, fika, hoppborg, tipspromenad, trubadur och information med mera.

Under verksamhetsåret 2022/2023 fortsätter förstudien om möjligheterna med installation av luftvärmepumpar och solhybridceller när vi byter tak. Arbetet syftar till att få lägre kostnader för uppvärmning och elförbrukning i föreningen på sikt. Under hösten kommer vi börja använda bokningssystemet på våra nya digitala anslagstavlor, först ut blir bokning av bastu och gästlägenhet.

Det har även blivit dags att göra en ny OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll och kontrollera så att fläktar funkar som de skall och se till att luftflödena är de rätta i lägenheterna.

Mycket spännande att se fram emot med andra ord under det kommande året!

RB BRF Göteborgshus 22

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Göteborgshus 22 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860