
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 34
Org nr: 757201–7510



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Göteborgshus nr 34 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 585% till 469%.

I resultatet ingår avskrivningar med 511 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 820 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138. På dessa har år 1965-66 uppförts bostadshus med 312 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 559 m².

Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 179 m², 327 st avgiftsbelagda parkeringsplatser och 17 st mc-platser samt 10 mopedplatser.

Marken innehas med tomträtt genom fyra tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024 med en årlig avgäld på 1 225 700 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	29
2 rum och kök	98
3 rum och kök	115
4 rum och kök	35
5 rum och kök	35

Årets taxeringsvärde	466 167 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	466 167 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell



utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetservice
Askims städ	Städ
GBG Energi	Värme
Tele2 (tidigare Com Hem)	TV, bredband och telefoni

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 1 865 tkr och planerat underhåll för 6 529 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bokningssystem tvättstuga	60 tkr
Filmning avlopp	6 tkr
Grusgång	8 tkr
Garagearbete	906 tkr
Tvättning, lagning och målning av fasad	4 867 tkr
Renovering gym	681 tkr

Planerat underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av fasader	1 907 tkr
Byte torktumlare	124 tkr
OVK	192 tkr
Omläggning asfaltsyta	1 162 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Olsson	Ordförande	2023
Nina Axelsson	Sekreterare	2023
Peter Wilhelmsson	Vice ordförande	2024
Fredrik Johansson	Ledamot	2024
Maria Olsson	Ledamot	2024
Katarina Idegård	Ledamot	2023
Emma Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Abgar Staifou	Suppleant	2024
Alma Mujkic-Avdic	Suppleant	2023
Maximilian Jovanovic	Suppleant	2023
Jenny Berg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Elizabeth Bolgerth	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Alicia Santisteban	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Gunborg Dahlström	Stämman
Irene Andersson (sammankallande)	Stämman
Lena Gustafsson	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 436 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 435 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 408 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	12 915	12 907	12 891	12 579	12 454
Resultat efter finansiella poster	-5 331	2 177	1 646	1 553	-3 606
Årets resultat	-5 331	2 177	1 646	1 553	-3 606
Resultat exklusive avskrivningar	-4 820	2 748	2 276	2 183	-2 792
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-8 467	-279	-399	-492	-5 468
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	154	128	113	113	113
Balansomslutning	30 018	35 419	33 210	30 945	31 615
Soliditet %	87	89	88	89	83
Likviditet %	469	585	518	528	315
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	408	408	408	396	396
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	726	429	426	391	609
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	451	403	387	346	420
Underhållsfond, kr/m ²	553	675	572	498	434

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	3 206 078	1 059 309	16 011 648	9 038 647	2 176 756
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 176 756	-2 176 756
Reservering underhållsfond			3 647 000	-3 647 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 528 706	6 528 706	
Årets resultat					-5 331 301
Vid årets slut	3 206 078	1 059 309	13 129 942	14 097 109	-5 331 301

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 215 403
Årets resultat	-5 331 301
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-3 647 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 528 706
Summa	8 765 808

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 765 808**

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



Resultaträkning

		2022-07-01	2021-07-01
Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 914 505	12 907 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	368 697	1 108 834
Summa rörelseintäkter		13 283 203	14 016 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 228 812	-10 177 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-756 365	-801 691
Personalkostnader	Not 6	-406 609	-400 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-511 085	-571 346
Summa rörelsekostnader		-18 902 871	-11 950 677
Rörelseresultat		-5 619 668	2 065 477
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	37 474	44 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	250 922	66 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29	-60
Summa finansiella poster		288 367	111 279
Resultat efter finansiella poster		-5 331 301	2 176 756
Årets resultat		-5 331 301	2 176 756



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 857 240	11 323 771
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	616 441	660 995
Summa materiella anläggningstillgångar		11 473 681	11 984 766
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	467 500	467 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		467 500	467 500
Summa anläggningstillgångar		11 941 181	12 452 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		76 788	56 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 016 374	869 809
Summa kortfristiga fordringar		1 093 162	926 686
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	16 983 411	22 040 365
Summa kassa och bank		16 983 411	22 040 365
Summa omsättningstillgångar		18 076 573	22 967 050
Summa tillgångar		30 017 754	35 419 317



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 265 387	4 265 387
Fond för yttre underhåll	13 129 942	16 011 648
Summa bundet eget kapital	17 395 329	20 277 035
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	14 097 109	9 038 647
Årets resultat	-5 331 301	2 176 756
Summa fritt eget kapital	8 765 808	11 215 403
Summa eget kapital	26 161 137	31 492 438
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 053 064	1 168 544
Skatteskulder	49 732	27 892
Övriga skulder	Not 15	1 296 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 434 376
Summa kortfristiga skulder	3 856 617	3 926 879
Summa eget kapital och skulder	30 017 754	35 419 317



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Tillkommande utgifter och markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	20



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 610 380	9 610 380
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-95 325	-95 325
Hyror, bostäder	0	300
Hyror, lokaler	211 086	199 428
Hyror, garage	981 336	985 509
Bränsleavgifter, bostäder	2 207 028	2 207 028
Summa nettoomsättning	12 914 505	12 907 320

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga avgifter	170 464	130 669
Övriga ersättningar	52 249	73 692
Övriga sidointäkter	87 745	110 066
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-6
Övriga rörelseintäkter	58 250	72 595
Försäkringsersättningar	0	721 817
Summa övriga rörelseintäkter	368 697	1 108 834

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-6 528 706	-599 444
Reparationer	-1 864 887	-1 330 388
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-548 425	-527 468
Tomträttsavgäld	-1 225 700	-1 225 700
Försäkringspremier	-267 402	-251 909
Kabel- och digital-TV	-704 118	-671 515
Återbäring från Riksbyggen	5 600	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 585	-3 959
Serviceavtal	-111 807	-17 481
Obligatoriska besiktningar	0	-7 850
Bevakningskostnader	-8 641	-8 247
Övriga utgifter, köpta tjänster	-294 940	-47 257
Snö- och halkbekämpning	-12 806	-41 336
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 115
Drift och förbrukning, övrigt	-1 200	0
Förbrukningsinventarier	-266 087	-235 023
Fordons- och maskinkostnader	-2 532	-35 328
Frakter och transporter	0	-3 531
Vatten	-785 716	-738 960
Fastighetsel	-265 463	-275 314
Uppvärmning	-2 414 909	-2 431 944
Sophantering och återvinning	-498 963	-499 033
Fastighetsskötsel	-1 391 524	-1 230 418
Summa driftskostnader	-17 228 812	-10 177 219



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-1 500	-1 000
Förvaltningsarvode administration	-542 627	-528 326
IT-kostnader	-19 927	-11 954
Styrelsearvode	-6 250	-19 340
Arvode, yrkesrevisorer	-35 625	-33 750
Övriga förvaltningskostnader	-20 741	-35 732
Kreditupplysningar	-155	-1 007
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 229	-94 650
Kontorsmateriel	-3 727	-8 617
Telefon och porto	-20 529	-26 609
Medlems- och föreningsavgifter	-24 125	-21 380
Konsultarvoden	-26 206	0
Bankkostnader	-5 109	-2 238
Advokat och rättegångskostnader	0	-15 488
Övriga externa kostnader	-2 617	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-756 365	-801 691

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Sammanträdesarvoden	-144 758	-148 328
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-201 494	-200 561
Övriga kostnadsersättningar	0	-532
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-60 357	-50 501
Summa personalkostnader	-406 609	-400 422

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-329 274	-329 274
Avskrivning Markanläggningar	-49 789	-49 789
Avskrivningar tillkommande utgifter	-87 468	-140 530
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 200
Avskrivning Installationer	-44 554	-44 554
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-511 085	-571 346

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultat från övriga finansiella tillgångar	37 474	44 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	37 474	44 880



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	34 492	424
Ränteintäkter från likviditetsplacering	215 572	65 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	431
Övriga ränteintäkter	689	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	250 922	66 459

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Tillkommande utgifter	14 526 257	14 526 257
Markanläggning	743 940	743 940
	40 432 197	40 432 197
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 432 197	40 432 197

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 626 524	-14 297 250
Tillkommande utgifter	-13 862 166	-13 721 636
Markanläggningar	-619 737	-569 947
	-29 108 426	-28 588 833

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-329 274	-329 274
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-87 468	-140 530
Årets avskrivning markanläggningar	-49 789	-49 789
	-466 531	-519 592

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-29 574 957 **-29 108 426**

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 857 240 **11 323 771**

Varav

Byggnader	10 206 203	10 535 476
Tillkommande utgifter	576 623	664 091
Markanläggningar	74 414	124 204

Taxeringsvärden

Bostäder	465 000 000	465 000 000
Lokaler	1 167 000	1 167 000

Totalt taxeringsvärde

466 167 000 **466 167 000**

varav byggnader

259 845 000 *259 845 000*

varav mark

206 322 000 *206 322 000*



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 388 113	3 388 113
Installationer	815 479	815 479
	4 203 592	4 203 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 203 592	4 203 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 388 113	-3 380 913
Installationer	-154 484	-109 930
	-3 542 597	-3 490 843
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-7 200
Installationer	-44 554	-44 554
	-44 554	-51 744
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 388 113	-3 388 113
Installationer	-199 038	-154 484
	-3 587 151	-3 542 597
Restvärde enligt plan vid årets slut	616 441	660 995
Varav		
Installationer	616 441	660 995

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
935 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	467 500	467 500
Andra långfristiga fordringar	467 500	467 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	144 453	23 716
Förutbetalda försäkringspremier	140 053	127 350
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 124	134 189
Förutbetald kabel-tv-avgift	183 355	168 834
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 128
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 964	108 166
Förutbetald tomträttsavgäld	306 425	306 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 016 374	869 809



Not 14 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	14 240 517	14 146 106
Transaktionskonto	2 742 894	7 894 259
Summa kassa och bank	16 983 411	22 040 365

Not 15 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 224 191	1 195 103
Skuld för moms	14 300	44 520
Skuld sociala avgifter och skatter	0	56 444
Summa övriga skulder	1 238 492	1 296 067

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	34 712	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 343	0
Upplupna elkostnader	10 308	13 042
Upplupna vattenavgifter	68 467	65 153
Upplupna värmekostnader	84 170	83 342
Upplupna kostnader för renhållning	33 987	115 682
Upplupna revisionsarvoden	2 840	0
Upplupna styrelsearvoden	183 198	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 775	19 538
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 078 530	1 137 619
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 515 330	1 434 376

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen innehar fastigheter med tomträtt. Kommunen har aviserat en ökning av tomträttsavgälden från augusti 2024. Den nya tomträttsavgälden blir 3 469 836 kr och gäller under 20 år. Med anledning av ökningen har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från 2023-09-01.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Claes-Göran Olsson

Peter Wilhelmsson

Nina Axelsson

Fredrik Johansson

Katarina Idegård

Emma Lundin

Maria Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Elizabeth Bolgerth
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Göteborgshus nr 34, org. nr 757201-7510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 revisionsd 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 Riksbyggens BRF Göteborgshus nr 34 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.

Arsavgift

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Göteborgshus 34

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 34 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