
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB 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.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 22
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1955-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p g a lägre underhållskostnader i samband med hissbyten och högre avskrivningar med anledning av fusionen där föreningen anskaffat garage som byggdes 1958 och därför har skrivits av 61 av 80 år under innevarande år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 157% till 163 %

I resultatet ingår avskrivningar med 4 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 950 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 Fastigheterna Brämaregården 73:2, 73:3, 73:5, 73:6, 73:7 och 74:2 i Göteborgs kommun med 356 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Kastvindsgatan 1, Fjällvindsgatan 2-4, Västra Stilletorpsgratan 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

Standard	Antal	Kommentar
1 r o kvrå	21	
1 r o k	5	
2 r o k	87	
3 r o k	169	
4 r o k	74	
	356	Totalt

Dessutom tillkommer		
Användning	Antal	Kommentar
Förråd	39	
Lokaler	8	
Garage	29	
Thermogarage	53	
MC garage	2	
P-platser	202	

Total bostadsarea 23 694 m²

Total lokalarea 1 565 m²

Årets taxeringsvärde 439 876 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 335 921 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,75 % 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

ComHem AB Kabel-TV

Ownit bredband

X2 Wireless SBA brandskydd

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 905 tkr och planerat underhåll för 4 912 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 215 tkr i evig avsättning per år framöver och 3 770 tkr per år på 30 års sikt. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 206 kr/m² respektive 149 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 135 kr/m². Underhållsplanen har uppdaterats under året.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av Kullen	2016-2017	
Renovering parkeringshus	2015	
Asfaltering av parkeringsytor	2016	
Uppgradering av tvätt- och torkmaskiner	2016-2017	
Byte till närvarostyrd belysning	2017	
Miljörum	2017	
Utbyggnad balkonger	2014	
Hissbyten	2018-2019	

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Gemensamma utrymmen	69 067 kr
Hissbyten	4 842 997 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltering, ommålning, uppmålning p-platser	2019	
Byte av tvättmaskiner	2019	löpande
Byte av undercentral	2019-2023	
Fasadtvätt	2019-2022	
Syn av värmesystem	2020-2021	

h

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	2019
Caroline Andersson	Sekreterare	2020
Kristina Frid	Vice ordförande	2020
Mira Vancas	Ledamot	2019
Ritva Sjöström	Ledamot	2020
Mahnaz Ghafari	Ledamot	2019
Oskar Kardell	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stina Ljungberg	Suppleant	2019
Atta Suleiman	Suppleant	2019
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2019
Carl-Gustav Andersson	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Carlstedt	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lise-Lotte Kahrle	2019
Johan Paulsson	2019
Lennart Granberg	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört fusion mellan garageföreningen Termogarage nr 14 och RB Brf Göteborgshus nr 22. Nya hissar har under året installerats.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 494 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	19 912	19 169	18 848	18 136	18 128
Resultat efter finansiella poster	-1 348	-1 787	885	-3 038	-10 622
Årets resultat	-1 348	-1 787	885	-3 038	-10 622
Balansomslutning	96 475	101 989	103 801	101 082	102 502
Soliditet %	-3	-1,6	0	-1	2
Likviditet %	163	157	182	67	175
Årsavgiftnivå för bostäder, kr/m ²	669	636	624	612	612
Lån, kr/m ²	3 810	3 888	3 947	3 778	3 835

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	937 091	473 800	0	0	-1 304 079	-1 786 808
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 786 808	1 786 808
Reservering underhållsfond				3 221 000	-3 221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 221 000	3 221 000	
Årets resultat						-1 348 096
Vid årets slut	937 091	473 800	0	0	-3 090 887	-1 348 096

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 090 887
Årets resultat	-1 348 096
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 221 000
Summa	-4 438 983

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 4 438 983

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 908 100	19 169 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 429	1 008 406
Summa rörelseintäkter		20 195 529	20 178 246
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 781 629	-14 195 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 524 110	-1 615 153
Personalkostnader	Not 6	-1 934 694	-1 984 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 297 942	-2 952 130
Summa rörelsekostnader		-20 538 375	-20 747 365
Rörelseresultat		-342 847	-569 119
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	51 456	51 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 224	21 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 067 929	-1 290 933
Summa finansiella poster		-1 005 249	-1 217 688
Resultat efter finansiella poster		-1 348 096	-1 786 808
Årets resultat		-1 348 096	-1 786 808

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	87 046 809	89 512 796
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	231 054	298 008
Summa materiella anläggningstillgångar		87 277 862	89 810 805
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	0	200
Andra långfristiga fordringar	Not 14	536 000	536 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		536 000	536 200
Summa anläggningstillgångar		87 813 862	90 347 005
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 500	4 671
Övriga fordringar	Not 16	717 154	736 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	586 849	1 124 434
Summa kortfristiga fordringar		1 306 503	1 865 933
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	7 354 798	9 775 971
Summa kassa och bank		7 354 798	9 775 971
Summa omsättningstillgångar		8 661 301	11 641 904
Summa tillgångar		96 475 164	101 988 909

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 410 891	1 410 891
Summa bundet eget kapital		1 410 891	1 410 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 090 887	-1 304 079
Årets resultat		-1 348 096	-1 786 808
Summa fritt eget kapital		-4 438 983	-3 090 887
Summa eget kapital		-3 028 092	-1 679 996
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	94 208 957	96 230 369
Summa långfristiga skulder		94 208 957	96 230 369
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	2 021 412	1 860 000
Leverantörsskulder	Not 20	718 867	1 999 025
Övriga skulder	Not 21	380 859	384 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 173 161	3 194 695
Summa kortfristiga skulder		5 294 299	7 438 536
Summa eget kapital och skulder		96 475 164	101 988 909

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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader, Thermogarage	Linjär	50-80	2025, 2038
Byggnadsinventarier	Linjär	10	
Standardförbättringar	Linjär	20-90	
Markanläggningar	Linjär	20	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 850 872	15 102 383
Hyror, lokaler	946 367	936 161
Hyror, garage	198 700	146 300
Hyror, p-platser	804 335	777 552
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 440	-12 958
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-37 800	-13 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-125 350	-56 348
Bränsleavgifter, bostäder	2 289 416	2 289 750
Summa nettoomsättning	19 908 100	19 169 840

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga avgifter	0	3 700
Övriga ersättningar	64 077	96 861
Fakturerade kostnader	4 860	5 810
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-8
Erhållna skadestånd	60 000	90 000
Övriga rörelseintäkter	158 494	143 845
Försäkringsersättningar	0	668 198
Summa övriga rörelseintäkter	287 429	1 008 406

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-4 912 063	-6 137 436
Reparationer	-905 149	-1 054 299
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-583 902	-543 862
Tomträttsavgäld	-1 758 584	-1 758 584
Arrendeavgifter	-74 924	-73 466
Försäkringspremier	-185 039	-172 278
Kabel- och digital-TV	-121 808	-114 098
Återbäring från Riksbyggen	18 200	17 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 638	-29 594
Obligatoriska besiktningar	-3 908	-44 955
Bevakningskostnader	0	-12 724
Övriga utgifter, köpta tjänster	-127 276	-22 075
Statuskontroll	-1 680	0
Ersättningar till hyresgäster	-20 731	0
Förbrukningsinventarier	-28 941	-44 595
Fordons- och maskinkostnader	-73 290	-76 563
Vatten	-521 399	-579 869
Fastighetsel	-592 295	-610 597
Uppvärmning	-2 336 004	-2 361 031
Sophantering och återvinning	-474 311	-498 455
Förvaltningsarvode drift	-48 887	-79 018
Summa driftkostnader	-12 781 629	-14 195 874

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Fritidsmedel	-6 253	-39 724
Förvaltningsarvode administration	-1 204 290	-1 179 213
Lokalkostnader	0	-13 256
IT-kostnader	-4 425	-907
Övriga riskkostnader	-14 148	0
Styrelsearvode	-17 845	-17 845
Arvode, yrkesrevisorer	-31 850	-75 733
Övriga försäljningskostnader	-9 219	0
Övriga förvaltningskostnader	-45 593	-10 500
Kreditupplysningar	-9 525	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 956	-82 662
Representation	0	-16 523
Kontorsmateriel	-20 562	-56 890
Telefon och porto	-22 461	-21 944
Medlems- och föreningsavgifter	0	-28 048
Serviceavgifter	-7 596	-1 503
Köpta tjänster	-1 217	0
Bankkostnader	-3 696	-2 975
Advokat och rättegångskostnader	-60 775	-56 250
Övriga externa kostnader	-1 700	-11 181
Summa övriga externa kostnader	-1 524 110	-1 615 153

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 001 828	-1 022 232
Uttagsskatt	-337 553	-349 736
Styrelsearvoden	-138 196	-113 719
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 211	-36 617
Övriga kostnadsersättningar	-521	-7 569
Pensionskostnader	-46 984	-51 806
Övriga personalkostnader	-2 165	-27 504
Sociala kostnader	-380 235	-375 025
Summa personalkostnader	-1 934 694	-1 984 208

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

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 753 753	-407 940
Avskrivning Markanläggningar	-259 639	-259 639
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 217 597	-2 217 597
Avskrivning Maskiner och inventarier	-66 955	-66 955
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 297 942	-2 952 130

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar 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 poster

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 311	20 360
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	913	1 428
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 224	21 789

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 067 929	-1 290 933
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 067 929	-1 290 933



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	20 397 000	20 397 000
Byggnadsinventarier	0	718 810
Standardförbättringar	125 435 484	125 435 484
Markanläggning	5 250 783	584 431
Omklassificeringar markanläggningar	0	4 666 352
	151 083 267	151 802 077
Årets anskaffningar		
Byggnader thermogarage	1 765 000	0
Omklassificering byggnadsinventarier		-718 810
	1 765 000	-718 810
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 848 267	151 083 267
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 718 796	-17 220 986
Byggnadsinventarier	0	-646 912
Standardförbättringar	-43 274 384	-41 056 787
Markanläggningar	-577 290	-317 651
	- 61 570 470	- 59 242 336
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 753 752	-407 940
Omklassificering byggnadsinventarier	0	557 042
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 217 598	-2 217 596
Årets avskrivning markanläggningar	-259 638	-259 638
	- 4 230 988	- 2 328 132
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 65 801 458	- 61 570 468
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 046 809	89 512 796
Varav		
Byggnader	2 689 452	2 678 204
Standardförbättringar	79 943 503	82 161 099
Markanläggningar	4 413 854	4 673 493
Taxeringsvärden		
Bostäder	431 000 000	328 551 000
Lokaler	8 876 000	6 789 000
Totalt taxeringsvärde	439 876 000	335 921 000
<i>varav byggnader</i>	<i>224 304 000</i>	<i>191 831 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>215 572 000</i>	<i>144 090 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Maskiner	911 228	911 228
Inventarier	718 810	
Installationer på egen fastighet	466 225	466 225
	2 096 263	1 377 453
Årets anskaffningar		
Omklassificering inventarier	0	718 810
	0	718 810
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 096 263	2 096 263
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-757 013	--708 033
Inventarier	-574 987	
Installationer	-466 225	-466 255
	- 1 798 225	- 1 174 288
Årets avskrivningar		
Maskiner	-48 980	-66 955
Inventarier	-17 974	-557 042
	- 66 954	- 623 997
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-805 993	-757 013
Inventarier	-592 961	-574 987
Installationer	-466 225	-466 225
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 865 179	- 1 798 225
Restvärde enligt plan vid årets slut	231 054	298 008
Varav		
Maskiner	105 234	154 214
Inventarier	125 820	143 794
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2019-06-30	2018-06-30
Andra aktier och andelar	0	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	200

m

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	536 000	536 000
Summa andra långfristiga fordringar	536 000	536 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 500	4 671
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 500	4 671
Not 16 Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	213 290	253 330
Skattekonto	503 864	483 498
Summa övriga fordringar	717 154	736 828
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 633	9 872
Förutbetalda försäkringspremier	96 798	88 240
Förutbetalda driftkostnader	458 587	997 953
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 831	28 369
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	586 849	1 124 434
Not 18 Kassa och bank	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	3 815 820	5 598 270
Företagskonto	41 048	0
Transaktionskonto	3 497 930	4 177 701
Summa kassa och bank	7 354 798	9 775 971

m

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	96 230 369	98 090 369
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 021 412	-1 860 000
Långfristig skuld vid årets slut	94 208 957	96 230 369

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,85%	2020-06-17	5 650 000,00	0,00	200 000,00	5 450 000,00
NORDEA	1,44%	2019-11-20	8 687 500,00	0,00	250 000,00	8 437 500,00
NORDEA	1,20%	2020-11-18	11 529 641,00	0,00	0,00	11 529 641,00
NORDEA	0,75%	2019-01-29	11 600 000,00	-11 600 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,75%	2019-05-16	18 827 668,00	-18 117 668,00	710 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2019-12-01	7 129 500,00	0,00	300 000,00	6 829 500,00
SBAB	1,04%	2019-12-09	18 525 000,00	0,00	400 000,00	18 125 000,00
NORDEA	0,75%	2019-07-29	0,00	11 600 000,00	0,00	11 600 000,00
NORDEA	0,97%	2019-08-20	0,00	18 117 668,00	0,00	18 117 668,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2021-06-30	16 141 060,00	0,00	0,00	16 141 060,00
Summa			98 090 369,00	0,00	1 860 000,00	96 230 369,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 021 412 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 000 000 kr årligen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	718 867	1 999 025
Summa leverantörsskulder	718 867	1 999 025

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga skulder	188 799	185 162
Skuld för moms	123 183	125 993
Skuld sociala avgifter och skatter	68 877	73 661
Summa övriga skulder	380 859	384 816

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	126 097	135 325
Upplupna sociala avgifter	39 619	42 518
Upplupna räntekostnader	117 455	116 195
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	60 545	55 963
Upplupna elkostnader	42 119	36 497
Upplupna vattenavgifter	45 553	43 414
Upplupna värmekostnader	73 276	78 897
Upplupna kostnader för renhållning	83 564	84 694
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 677
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 012 769
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 564 933	1 558 746
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 173 161	3 194 695

Not 23 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Fastigo	20 044	20 044
---------	--------	--------

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019 09 30

Ort och datum



Kent Fritsö



Mira Vancas



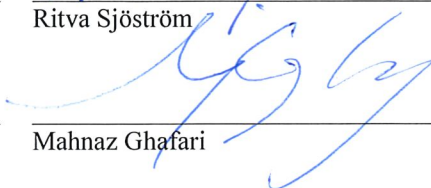
Caroline Andersson



Ritva Sjöström



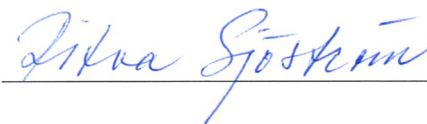
Kristina Frid



Mahnaz Ghafari



Oskar Kardell



Vår revisionsberättelse har lämnats 10 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
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 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

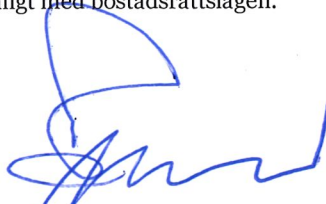
Göteborg den 10 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson

Auktoriserad revisor



Carl Gustav Andersson

Förtroendevald 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

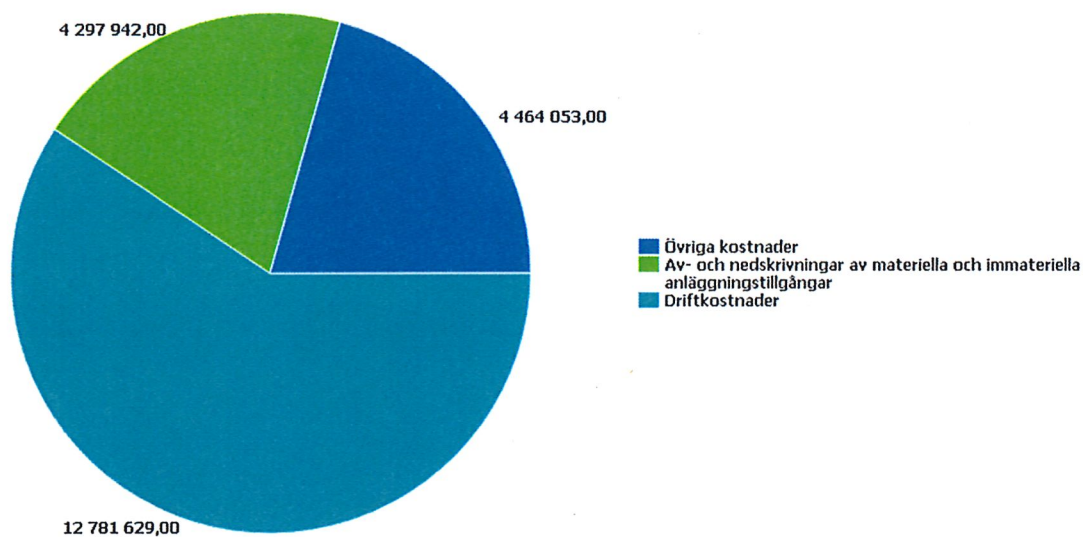
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

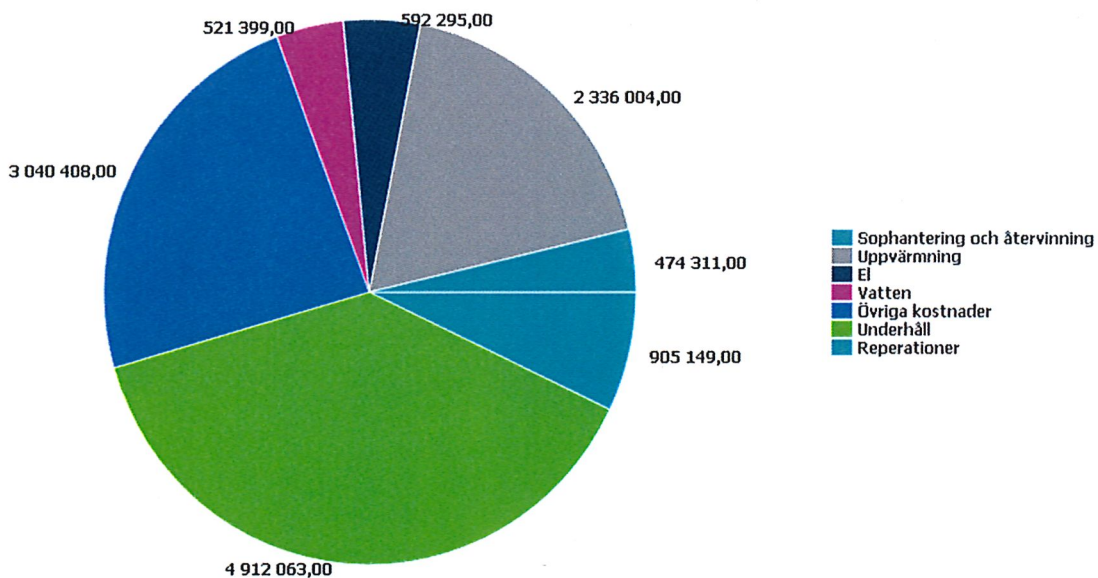
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 781 629	14 195 874
Övriga externa kostnader	1 524 110	1 615 153
Personalkostnader	1 934 694	1 984 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 297 942	2 952 130
Finansiella poster	1 005 249	1 217 688
Summa kostnader	21 543 624	21 965 053



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	48 888	77 653
Rabatt/återbäring från RB	-18 200	-17 625
Systematiskt brandskyddsarbete	73 475	29 594
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	23 000
Statuskontroll	1 680	0
Hissbesiktning	3 908	21 955
Bevakningskostnader, jour	0	12 724
Övriga utgifter för köpta tjänster	83 438	22 075
Reparationer	905 149	1 054 299
Underhåll	4 912 063	6 137 436
Fastighetsel	592 295	610 597
Fjärrvärme	2 336 004	2 361 031
Vatten	521 399	579 869
Sophämtning	277 072	398 676
Återvinning avfall	197 239	99 779
Fastighetsförsäkring	185 039	172 278
Ersättningar till hyresgäster	20 731	0
Tomträttsavgälder	1 758 584	1 758 584
Arrendeavgifter	74 924	73 466
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	121 808	114 098
Felanmälan/jour	0	1 365
Fastighetsskatt	583 902	543 862
Förbrukningsinventarier	0	24 077
Förbrukningsmaterial	12 660	12 878
Arbetskläder och skyddsmaterial	16 281	7 641
Övriga kostnader för transportmedel	73 290	76 562
Summa driftkostnader	12 781 629	14 195 874



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 23 694 m²

Belopp i kr	2018/2019	2017/2018
Bevakningskostnader, jour	0	1
Fastighetsel	25	25
Fastighetsförsäkring	8	7
Fastighetsskatt	25	23
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	2	3
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	99	100
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	1	1
Hissbesiktning	0	1
Digitala tjänster	5	5
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	1
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Reparationer	38	45
Underhåll	207	259
Sophämtning	12	17
Återvinning avfall	8	4
Systematiskt brandskyddsarbete	3	1
Arrendeavgifter	3	3
Tomträttsavgälder	74	74
Vatten	22	24
Yttre skötsel/fastighetsskötsel	2	1
Övriga kostnader för transportmedel	3	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	3	1
Summa driftkostnader	539	599

Styrelsens ord

Under året som har gått har styrelsen haft mycket på agendan.

Året inleddes med att vi i januari anslöt samtliga lägenheter till Ownit:s bredband och vi kan nu erbjuda alla ett riktigt bra nät som ingår i avgiften.

Före sommaren skapades en odlingsgrupp och det finns nu ett återbruksrum i föreningen. I juni hade vi åter vår populära sommarfest och det blev väldigt lyckat.

I augusti gick vi igång med möjligheten att boka tvättid och bastu från en app i telefonen, bokavättids hemsida eller via bokningstavlan i tvättstugorna eller bastun.

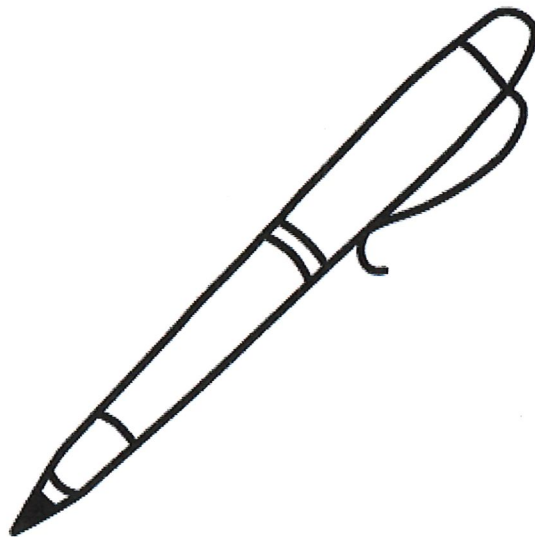
Det är nu också helt klart med garagefusionen och vi har satt in automatiska öppnare i de termogarage som saknade detta.

Vi har även avslutat entreprenaden kring hissarna och nu gjort en slutbesiktning.

Närmast ligger nu breddning av parkeringsplatser samt nytt kösystem för parkeringsplatser och garageplatser.

Vi funderar även på olika lösningar för den gamla frisörsalongen och vad vi skall hitta på med den. Hösten kommer även att ägnas åt att planera för framtida underhåll enligt vår underhållsplan.

Mycket händer i vår förening just nu och det är roligt.



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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860