

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 31  
Org nr: 757201-7536





---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Göteborgshus 31 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 563 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 017 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medans bostadsrättstillägg har tecknats kollektivt av föreningen.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
71	150	156	81	26	1	485

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
12	3	430

Total tomtarea 58 370 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 34 552 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 669 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 598 937 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 598 937 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 670 tkr och planerat underhåll för 3 012 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### **Bland underhållsarbeten/investeringar kan nämnas:**

- Ett antal Gårdsbelysningar har bytts ut mot LED-armaturer.
- Ett par nya lektrusningar har monterats.
- Arbetet med nya elsystem i lägenheterna startades under våren 2021.
- Vi driftsatt det nya elektroniska bokningssystemet i tvättstugorna.
- Nytt system för hantering av hushållssoporna har tagit i drift.
- Vi har bytt ett par tvättmaskiner och torkskåp/torktumlare

#### **Bland framtida underhållsarbeten kan nämnas:**

- Utredningar och studier startar kring solceller på våra tak, vilket sannolikt kommer ske gemensamt med renovering av taken. Ligger troligen runt 2025 och kommer kosta runt 25 – 30 miljoner.
- Utredningar och studier kopplade till laddning av el-bilar måste startas och realiseras. Kostnad i dagsläget okänt.
- Fortsatt förnyring av utemiljön, sker i sakta takt och faller inom ordinarie budget
- Nya elsystem i samtliga lägenheter fortgår under det kommande året. Periodiserad kostnad omkring 10 miljoner.
- Fortsatt utbyte av gårdsbelysningar mot LED-armaturer i takt med att de befintliga tar slut. Kostnad ca 5000 kronor per armatur



## Ordföranden har ordet

Mycket av året som gått har kretsat kring återställning efter branden på Rubingatan 5–8. I skrivande stund har vi haft 37 projektmöten (onsdag varannan vecka) och ett stort antal specialmöten kring enskilda frågor. Nedersta våningen var uttorkad i slutet av februari 2021, alltså 14 månader efter branden. Kostnader på grund av branden som landar på föreningen stannar vid ungefär 500 000 kr.

Nu väntar vi alla på inflyttning som ska ske med start den 1:e november.

Corona-pandemin stängde ner mycket verksamhet under året och hos oss har det väl märkts mest genom att styrelseexpeditionen, bastun, gymmet, Biljardlokalen etc. stängdes. Vi öppnar upp så snart det går.

Gällande Garantiarbeten kopplade till Våtrumsrenoveringen lyckades vi få entreprenörerna att börja åtgärda igen under våren, men det är fortsatt en kamp och ett jagande.

Vår ekonomi är i balans. I budgeten för 2021–2022 gjorde vi dock en höjning av avgifterna med 2 %, mest som en förberedelse för den förväntade höjningen av Tomträttsavgälden, dvs den markhyra vi betalar till kommunen. För snart 20 år sedan höjdes avgiften med ung 400 procent och risken är att det blir något liknande år 2026. Jobbigt system som inte är förutsägbart.

Vi går vidare med uppdatering av vår Underhållsplan och jobbar med långsiktig budgetplanering. Det är helt centralt med framförhållning så att ett underhållsbehov inte bara ”dyker upp”. Behoven är stora.

Fastighetsskötseln i Riksbyggens regi rullar på och har i stort sett fungerat som det ska även i år. I föreningen har det i princip inte ordnats några gemensamma aktiviteter under året, av pandemiska skäl.

Pandemi-perioden har slitit hårt på oss alla och det betyder att umgängestonen ibland kanske inte varit det bästa. Om någon upplever sig felaktigt behandlad ber jag, styrelsen och personalen om ursäkt för detta.

## Rosandet och Risandet

- ☺ Personalen får en stor ros för sitt fina arbete
- ☺ Ett tack till kollegorna i styrelsen för era fina arbetsinsatser
- ☺ ”Volontärerna”, som jobbat gratis för föreningen och medlemmarna, får ett stort tack
- ☺ Vår förvaltare och vår ekonom, vill jag tacka för ett bra och engagerat jobb
- ☹ Riset, ja, vi bor tillsammans och nära varandra och äger föreningen tillsammans, vilket kräver olika form av hänsyn – åt båda hållen.

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

/Göran Rosén/

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Göran Rosén	Ordförande	2021
Kenneth Alvé	Sekreterare	2022
Tomy Lindström	Vice ordförande	2021
Daniel Aydin	Ledamot	2022
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Elias Seffo	Suppleant	2021
Gabriella Köster	Suppleant	2021
Pia Apelstav	Suppleant	2022
Stephanie Parke	Suppleant	2022
Magnus Lohrant	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Revisionsbyrå KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Per-Olof Widing	

### Revisorssuppleanter

Carl-Henrik Andersson

### Valberedning

David Parmelund  
Tomas Afram

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 654 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 57 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 58 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 653 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-10-01.

Årsavgiften för 2020–2021 uppgick i genomsnitt till 591 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 56 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	26 379	26 303	25 828	25 736	25 627
Resultat efter finansiella poster	2 453	374	2 524	-18 041	-16 833
Resultat exklusive avskrivningar	6 017	3 937	6 112	-16 665	-15 441
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 338	1 437	4 237	-19 165	-17 941
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	70	71	53	71	71
Balansomslutning	169 196	165 897	166 660	133 359	107 328
Soliditet %	17	16	16	18	39
Likviditet %	398	33	194	94	115
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	591	591	580	580	580
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	105	105	103	103	105
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	444	478	394	1 039	1 049
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	358	304	316	328	351
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	5	0	0	0	20
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 833	3 833	3 833	2 839	1 420

**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 inklusive egen kapitalandel.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 644 398	1 443 673	0	19 269 373	373 733
Disposition enl. årsstämmobeslut				373 733	-373 733
Reservering underhållsfond			3 395 898	-3 395 898	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 011 669	3 011 669	
Årets resultat					2 453 136
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 644 398</b>	<b>1 443 673</b>	<b>384 229</b>	<b>19 258 877</b>	<b>2 453 136</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	19 643 106
Årets resultat	2 453 136
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 395 898
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 011 669
<b>Summa</b>	<b>21 712 013</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **21 712 013**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	26 376 032	26 302 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 024 687	237 188
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>27 400 718</b>	<b>26 539 810</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-15 643 322	-16 733 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 428 440	-4 393 310
Personalkostnader	Not 6	-355 434	-353 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 563 500	-3 563 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 990 695</b>	<b>-25 043 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 410 023</b>	<b>1 496 177</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	72 624	120
Övriga ränteintäkter banklån		635	23 338
Räntekostnader fastighetslån		-1 030 146	-1 145 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-956 887</b>	<b>-1 122 444</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 453 136</b>	<b>373 733</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 453 136</b>	<b>373 733</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	146 617 275	149 988 495
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 870 490	2 062 769
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 487 765</b>	<b>152 051 265</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	757 540	757 540
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>757 540</b>	<b>757 540</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 245 305</b>	<b>152 808 805</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		41 540	16 407
Övriga fordringar	Not 12	222 585	321 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 022 559	865 960
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 286 685</b>	<b>1 203 524</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	18 664 241	11 884 234
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 664 241</b>	<b>11 884 234</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 950 925</b>	<b>13 087 758</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>169 196 230</b>	<b>165 896 562</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	7 088 071	7 088 071	
Fond för yttre underhåll	384 229	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 472 300</b>	<b>7 088 071</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	19 258 887	19 269 373	
Årets resultat	2 453 136	373 733	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>21 712 013</b>	<b>19 643 106</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 184 314</b>	<b>26 731 178</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	135 000 000	100 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>135 000 000</b>	<b>100 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	35 000 000
Leverantörsskulder		2 203 867	1 291 377
Skatteskulder		35 546	20 996
Övriga skulder	Not 16	177 599	252 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 594 905	2 600 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 011 917</b>	<b>39 165 385</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>169 196 230</b>	<b>165 896 562</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2018/2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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



## Leasingavtal

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

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

Föreningen är leasingtagare i följande väsentliga tomträttsavtal

Göteborgs kommun

Löptid: 2026

Framtida minileasavgifter som kommer att erläggas

Förfaller till betalning inom ett år 1 482 424 kr

Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år 5 929 696 kr

## Föreningens lokalavtal

Verksamhet	Intäkt	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Kontor	30 000 kr	41	2021-03-31
Gemensamhetslokal	30 000 kr	36,5	2021-03-31
Gemensamhetslokal	30 053 kr	50	2021-03-31

\*Operationell leasing: Intäkt 90 tkr/år.

Belopp i kr om inget annat anges.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 429 316	20 429 316
Hyror, bostäder	20 652	21 132
Hyror, lokaler	281 276	287 766
Hyror, garage	1 953 066	1 947 582
Hyror, p-platser	302 010	213 640
Hyror, övriga	1 020	640
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-24 732	-24 732
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-153 316	-129 634
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-124 267	-125 602
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 600	-13 200
Rabatter	-5 112	-4 307
Bränsleavgifter, bostäder	3 700 469	3 699 024
Elavgifter	5 250	997
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>26 376 032</b>	<b>26 302 622</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övernattningslägenhet	40 210	21 775
Inkassointäkter	2 700	9 100
Övriga rörelseintäkter	261 545	136 899
Försäkringsersättningar	720 231	69 414
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 024 687</b>	<b>237 188</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Underhåll	-3 011 669	-6 120 331
Reparationer	-2 669 749	-1 110 647
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-826 985	-812 435
Tomträttsavgäld	-1 482 497	-1 482 424
Försäkringspremier	-350 321	-227 653
Kabel- och digital-TV	-180 636	-145 903
Återbäring från Riksbyggen	42 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 456	-62 530
Serviceavtal	-32 237	-30 690
Obligatoriska besiktningar	-122 244	-119 543
Bevakningskostnader	-84 523	-68 885
Övriga utgifter, köpta tjänster	-38 246	-20 807
Snö- och halkbekämpning*	67 765	89 014
Förbrukningsinventarier	-86 144	-135 131
Fordons- och maskinkostnader	-598	-139 769
Vatten	-1 044 494	-975 727
Fastighetsel	-976 855	-1 070 878
Uppvärmning	-3 641 229	-3 377 097
Sophantering och återvinning	-1 023 407	-921 894
Förvaltningsarvode drift	-139 597	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-15 643 322</b>	<b>-16 733 329</b>

*\*Ingen tillkommande kostnad utöver förvaltningsavtal för snö- och halkbekämpning, på grund av en snöfattig vinter. Dessutom behov av färre tillfällen för snö- och halkbekämpning än de som ingår i förvaltningsavtalet, vilket inneburit återbetalning av förvaltningsarvode från Riksbyggen.*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-848	-23 584
Förvaltningsarvode administration	-4 048 476	-4 000 015
IT-kostnader	-10 405	-6 638
Styrelsearvode	-19 965	-18 900
Arvode, yrkesrevisorer	-31 951	-45 000
Kreditupplysningar	-5 499	-17 913
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-110 531	-81 897
Kontorsmateriel	-47 031	-41 850
Telefon och porto	-15 258	-9 877
Medlems- och föreningsavgifter	-49 768	-29 440
Serviceavgifter	-21 703	-30 663
Köpta tjänster	-7 958	-7 918
Konsultarvoden	-32 102	-51 076
Bankkostnader	-2 770	-28 537
Advokat och rättegångskostnader	-18 125	0
Övriga externa kostnader	-6 050	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 428 440</b>	<b>-4 393 310</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-267 584	-261 567
Övriga ersättningar till förtroendevalda	-31 817	-42 811
Sociala kostnader	-56 033	-49 117
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-355 434</b>	<b>-353 495</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 362 238	-3 362 238
Avskrivning Markanläggningar	-8 983	-8 983
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 460	-10 460
Avskrivning Installationer	-181 819	-181 819
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 563 500</b>	<b>-3 563 500</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning från andelar i Riksbyggen	72 624	120
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>72 624</b>	<b>120</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	211 386 592	211 386 592
Byggnadsinventarier	138 805	138 805
Markanläggning	89 833	89 833
	<b>211 615 230</b>	<b>211 615 230</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>211 615 230</b>	<b>211 615 230</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-61 407 082	-58 044 845
Byggnadsinventarier	-138 805	-138 805
Markanläggningar	-80 848	-71 865
	<b>-61 626 736</b>	<b>-58 255 514</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 362 239	-3 362 239
Årets avskrivning markanläggningar	-8 983	-8 983
	<b>-3 371 222</b>	<b>-3 371 222</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-64 997 958</b>	<b>-61 626 736</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>146 617 272</b>	<b>149 988 494</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	146 617 272	149 982 509
Markanläggningar	0	8 985
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	587 000 000	587 000 000
Lokaler	11 937 000	11 937 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>598 937 000</b>	<b>598 937 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>319 400 000</i>	<i>319 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>279 537 000</i>	<i>279 537 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	595 657	595 657
Inventarier	149 061	149 061
Installationer	2 848 826	2 848 826
Transportmedel	580 698	580 698
	<b>4 174 242</b>	<b>4 174 242</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 174 242</b>	<b>4 174 242</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-595 657	-595 657
Inventarier	-86 299	-75 839
Installationer	-848 819	-667 000
Transportmedel	-580 698	-580 698
	<b>-2 111 473</b>	<b>- 1 919 195</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier	-10 460	-10 460
Installationer	-181 819	-181 819
	<b>-192 279</b>	<b>-192 279</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 303 753</b>	<b>-2 111 474</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 870 490</b>	<b>2 062 769</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier	52 302	62 762
Installationer	1 818 189	2 000 007

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-06-30	2020-06-30
I 513 st andelar i Riksbyggens Intresseförening	756 500	756 500
Andelar i Fonus	1 040	1 040
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>757 540</b>	<b>757 540</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	1 340	0
Skattekonto	221 245	293 194
Övriga kortfristiga fordringar	0	27 963
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>222 585</b>	<b>321 157</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	4	4
Förutbetalda försäkringspremier	233 792	115 232
Förutbetalda driftkostnader	0	4 193
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 809	126 755
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 509	36 730
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	415	415
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 351	212 026
Förutbetald tomträttsavgäld	370 679	370 606
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 022 559</b>	<b>865 960</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	966 860	731 041
Transaktionskonto	17 697 381	11 153 193
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 664 241</b>	<b>11 884 234</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	135 000 000	135 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-35 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>135 000 000</b>	<b>100 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,70%	2021-04-28	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
SEB		2021-05-28	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2023-03-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2023-03-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SEB	0,55%	2023-09-28	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SEB	0,70%	2024-09-28	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2025-04-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2026-06-01	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>135 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>135 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen avser inte att göra några amorteringar de närmaste 5 åren.

**Not 16 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	208 330	209 476
Övriga skulder	9 756	22 652
Mottagna depositioner	0	100
Skuld för moms	0	19 892
Skuld sociala avgifter och skatter	6 664	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>224 750</b>	<b>252 120</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	32 620	32 620
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 438	12 358
Upplupna elkostnader	96 436	150 803
Upplupna vattenavgifter	101 104	80 205
Upplupna värmekostnader	98 974	16 365
Upplupna kostnader för renhållning	77 312	63 868
Upplupna revisionsarvoden	35 000	36 561
Upplupna styrelsearvoden	0	7 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 855	44 970
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 144 166	2 156 121
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 594 905</b>	<b>2 600 892</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	135 000 000	135 000 000

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen




Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-09-28  
Ort och datum

  
Göran Rosén

  
Kenneth Alvé


  
Tomy Lindström


  
Daniel Aydin

  
Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-29

KPMG

  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

  
Per-Olof Widing  
Medlemsrevisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus 31 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 november 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Göteborgshus 31 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg 2021-10-29

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Per-Olof Widing  
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

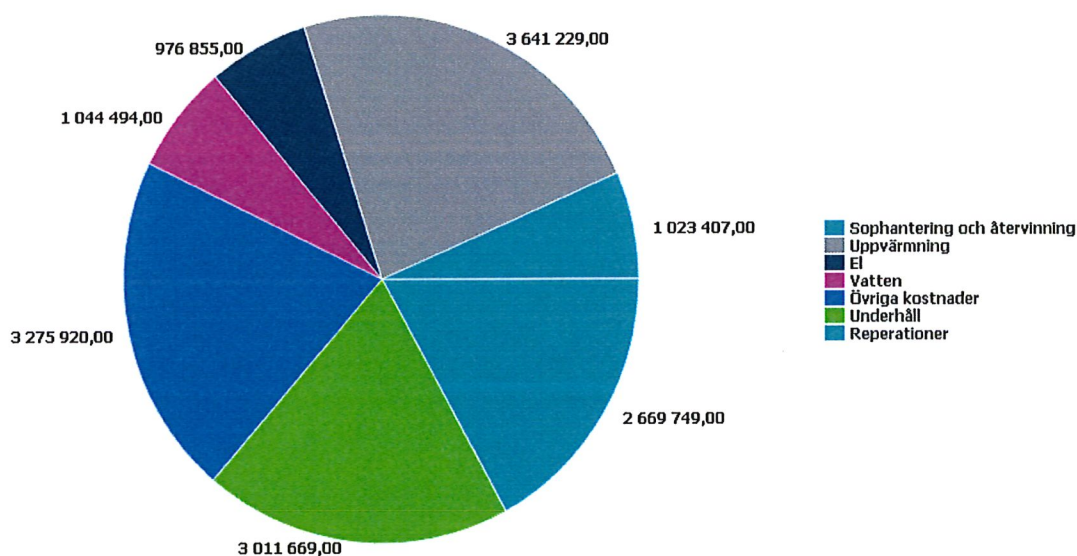
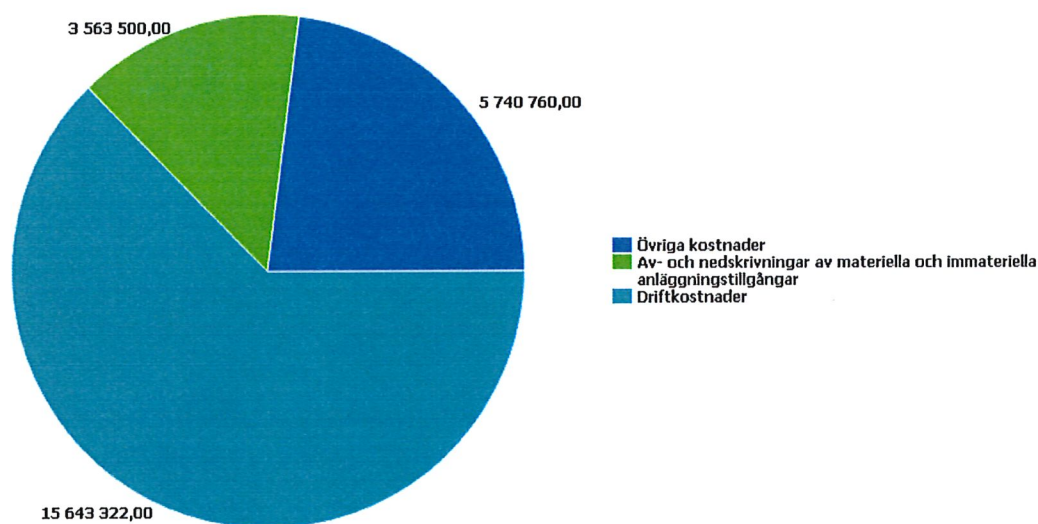
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	15 643 322	16 733 329
Övriga externa kostnader	4 428 440	4 393 310
Personalkostnader	355 434	353 495
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 563 500	3 563 500
Finansiella poster	956 887	1 122 444
<b>Summa kostnader</b>	<b>24 947 582</b>	<b>26 166 077</b>





---

# RB BRF Göteborgshus 31

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860