

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus 34  
Org nr: 757201-7510



---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	11
Balansräkning .....	12
Noter .....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Göteborgshus 34 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.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunlandsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138. På dessa har år 1965-66 uppförts bostadshus med 312 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 559 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 179 m<sup>2</sup>, 327 st. avgiftsbelagda parkeringsplatser och 17 st. mc-platser samt 10 mopedplatser.

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
29	98	115	35	35	312

Årets taxeringsvärde 400 183 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 280 508 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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

### Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetsservice
Askims städ	Städ
GBG Energi	Värme
Com Hem	TV, bredband och telefoni

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 001 och planerat underhåll för 4 445. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört planerat nedanstående underhåll.**

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
VVC Stamar	3 140 038 kr
Ventilation	1 142 052 kr
Undertaks entreprenad	39 063 kr
Breddning soprumsdörr	124 000 kr

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>
Kurt Svensson	Ordförande	2020
Viveca Petersson	Sekreterare	2020
Hans Lindström	Vice ordförande	2019
Folke Ahlström	Ledamot	2019
Edit Eliasson	Ledamot Riksbyggen	Avgått under året
Josefina Canderfalk	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marie Abrahamsson	Suppleant	2020
Sören Johansson	Suppleant	2019
Peter Örström	Suppleant	2019
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Claes-Göran Olsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Eva Björk	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Gunilla Olsson	Stämman
Gunborg Dahlström	Stämman
Lena Gustafsson	stämman

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 426 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 429 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den sänktes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 396 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)



## **Årets utförda underhåll**

### VVC installation

P.g.a flera vattenskador på befintlig vvc-anläggning beslutade vi att bygga om vvc anläggningen enligt en ny teknik. Arbetet utfördes mycket bra av entreprenören utan större störningar för medlemmarna, trots komplicerat arbete. Samtidigt bytte vi alla stamventiler. Kostnad ca 3.150.000:-

### Fritidslokalerna

Montering av nytt tak och takbelysning till korridorerna till fritidslokalerna. Nytt tak måste monteras då befintliga fick tagas bort vid montage av VVC anläggning som var monterad i korridorernas tak. Pris ca 150.000:-

### Parkeringsgaraget

De södra och norra gavlarna har monterats med inbrottskydd bestående av stålbalkar. Gavlarna är också tvättade och målade.

På östra sidan i nedre planet har det monterats inbrottskydd bestående av varmgalvade plåtprofiler totalkostnad ca 250.000:-

### Eluttag för laddning av el-bilar

Vi har köpt och fått levererats en ny servicekabel till parkeringsgaraget. Denna kabel behövs för montage av 60 stycken laddningsstationer för elbilar. Till parkeringsgaraget som nu är monterade. Vi sökte och fick bidrag från miljöklivet som hanteras av Naturvårdsverket. Vi fick maximalt bidrag på 50 % av beräknad kostnad. Vi har haft en extra stämma som godkände beslutet att upphandla installationen. Slutkostnad exklusive bidrag ca 1.400.000:-

### Takfläktar

Vi har ersatt 14 takfläktar mot nya. De nya fläktarna har betydligt bättre verkningsgrad (billigare i drift). Kostnad ca 1.100.000:-

### Soprum

Betongsågning och montering av nya bredare soprumsdörrar har utförts p.g.a. krav från myndigheterna. I samband med detta var vi tvungna att också montera om belysningen i soprummen. Pris ca 700.000:-. Arbete att gjuta trösklar kvarstår.

### Trädgårdsarbete

Utöver plantering av perenner och buskar, har det beskurits träd vid parkeringarna Tunnlunds- och Orkestergatan. Det har även rensats i rabatterna kostnad ca 250.000:-

### Skadedjursbekämpning

Vi har upphandlat skadedjursbekämpning. Kostnad ca 70.000:-

### Brandsyn

Vi har utfört och köpt brandsyn. Kostnad ca 25.000:-

## Framtida underhållsbehov

### Fjärrvärme

Vi håller fortfarande på att undersöka ett alternativ med bergvärme som komplement till fjärrvärmerna. Detta blir i så fall ett samarbete med EON. Senaste alternativet vi diskuterar är att vi skall erhålla 15 % lägre värmekostnad utan att vi skall göra någon investering. En extra stämma har godkänt övergång till bergvärme.

### Gemensam Energimätning.

Vi undersöker alternativ med gemensam el-mätning mot Göteborg Energi med intern separat mätning. Tyvärr går det trögt. Vi har inte hittat någon bra lösning ännu men vi undersöker vidare.

Poängen skulle vara att lägenheterna skulle slippa den fasta avgiften på idag ca 900:-/år

Om detta skulle bli aktuellt måste vi ha ett stämmobeslut i frågan.

### Plåtdörrar till allmänna utrymme

I samband med byte av soprums dörrar har vi beställt byte av dörrar till allmänna utrymmen som cykelrum, mm.

Pris ca 275.000:-

### Befintliga El-centraler i garaget

I samband med en ny 5-ledar matande servicekabel måste vi bygga om våra befintliga centraler som har 4-ledarsystem.

Dessutom är det en del installationer som måste byggas om. Pris ca 100.000:-

### Betongarbeten

På grund av överhettning av marknaden har vi inte gjort några betongarbeten under förra verksamhetsåret (bl.a. socklar)

Men vi gör nu ett nytt försök vid balkongerna vid Konsertgatan 9.11. Beräknad kostnad till ca 150.000:-

Vi kommer under nästa verksamhetsår utvärdera en underhållsplan som vi köpt av ett konsultbolag.

### Markarbete

Underhåll, rensning och komplettering av samtliga rabatter. Kostnad ca 250.000:-

### Lekplatser

Montering av nya staket vid lekplatserna övre gården, som inte gjordes förra verksamhetsåret skall göras i år .

Kostnad ca 50.000: -

Översyn och erforderlig målning på övriga lekplatser. Kostnad ca 30.000:-

### Soprum

Montering av nya trösklar soprumsdörrar

### Skadedjursbekämpning

Vi kommer även i år att upphandla skadedjursbekämpning. Kostnad 70.000:-

### Brandsyn

Vi kommer att utföra och köpa in brandsyn. Kostnad ca 25.000

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	12 454	12 697	12 681	12 698	12 693
Resultat efter finansiella poster	-3 606	2 338	3 198	2 786	2 208
Årets resultat	-3 606	2 338	3 198	2 786	2 208
Resultat exklusive avskrivningar	-2 792	3 178	4 022	3 725	3 120
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-5 468	691	1 176	1 211	606
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	113	113	120	106	106
Balansomslutning	31 615	32 956	30 824	27 104	24 196
Soliditet %	83	91	89	89	88
Likviditet %	315	611	457	383	297
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	396	408	409	409	409
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	94	94	93	93	93
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	609	359	331	349	359
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	420	318	312	327	305
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	434	509	434	333	249
Lån, kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 206 078	1 059 309	12 001 303	11 115 839	2 338 892
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 338 892	-2 338 892
Reservering underhållsfond			2 676 000	-2 676 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 445 153	4 445 153	
Årets resultat					-3 606 444
Vid årets slut	3 206 078	1 059 309	10 232 150	15 223 884	-3 606 444

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	13 454 732
Årets resultat	-3 606 444
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 676 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 445 153
<b>Summa</b>	<b>11 617 441</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 11 617 441

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 454 185	12 697 239
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 754	281 766
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 748 939</b>	<b>12 979 005</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-14 355 312	-8 539 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-804 611	-874 551
Personalkostnader	Not 6	-475 740	-476 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-813 526	-838 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 449 190</b>	<b>-10 729 627</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 700 251</b>	<b>2 249 378</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	73 782	44 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 481	44 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456	-60
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>93 807</b>	<b>89 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 606 444</b>	<b>2 338 892</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 606 444</b>	<b>2 338 892</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	12 882 551	13 507 945
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	932 847	381 104
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 815 398</b>	<b>13 889 049</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	467 500	467 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>467 500</b>	<b>467 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 282 898</b>	<b>14 356 549</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		125	14 889
Övriga fordringar		28 473	28 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 055 485	625 315
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 084 083</b>	<b>668 677</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	16 248 372	17 931 077
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 248 372</b>	<b>17 931 077</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 332 455</b>	<b>18 599 754</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 615 354</b>	<b>32 956 304</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	4 265 387	4 265 387
Fond för yttre underhåll	10 232 149	12 001 303
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>14 497 536</b>	<b>16 266 690</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	15 223 885	11 115 839
Årets resultat	-3 606 444	2 338 892
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 617 441</b>	<b>13 454 732</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>26 114 977</b>	<b>29 721 421</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 900 942	642 617
Skatteskulder	55 245	50 782
Övriga skulder	Not 15	1 128 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 412 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 500 376</b>	<b>3 234 882</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 615 354</b>	<b>32 956 304</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar och markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	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	9 330 432	9 619 512
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-95 325	-95 325
Hyror, bostäder	0	475
Hyror, lokaler	191 670	186 418
Hyror, garage	820 380	779 130
Bränsleavgifter, bostäder	2 207 028	2 207 028
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 454 185</b>	<b>12 697 239</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga avgifter	175 839	194 175
Övriga ersättningar	58 089	84 658
Fakturerade kostnader	1 620	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	53
Övriga rörelseintäkter	40 091	0
Försäkringsersättningar	19 099	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>294 754</b>	<b>281 766</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-4 445 153	-982 359
Reparationer	-2 000 930	-565 851
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-495 454	-464 224
Tomträttsavgäld	-1 225 700	-1 225 700
Försäkringspremier	-212 276	-168 359
Kabel- och digital-TV	-598 598	-536 061
Återbäring från Riksbyggen	8 300	8 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 084	-18 778
Bevakningskostnader	-13 099	-13 864
Övriga utgifter, köpta tjänster	-164 095	-58 400
Snö- och halkbekämpning	-10 862	0
Ersättningar till hyresgäster	-19 292	0
Förbrukningsinventarier	-180 180	-139 057
Fordons- och maskinkostnader	-45 611	-46 321
Vatten	-637 725	-595 793
Fastighetsel	-218 763	-249 913
Uppvärmning	-2 422 945	-2 197 122
Sophantering och återvinning	-457 042	-441 251
Förvaltningsarvode drift	-1 191 803	-845 069
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-14 355 312</b>	<b>-8 539 747</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Fritidsmedel	-7 074	-14 947
Förvaltningsarvode administration	-498 418	-605 803
Lokalkostnader	0	-300
IT-kostnader	-20 949	-12 170
Styrelsearvode	-17 845	-17 845
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-26 125
Övriga förvaltningskostnader	-15 345	0
Kreditupplysningar	-4 286	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-58 089	-84 658
Kontorsmateriel	-17 311	-34 514
Telefon och porto	-23 770	-20 690
Medlems- och föreningsavgifter	-11 000	-29 450
Serviceavgifter	0	-2 500
Köpta tjänster	0	-799
Konsultarvoden	-98 975	-20 625
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Övriga externa kostnader	0	-1 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-804 611</b>	<b>-874 551</b>

## Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

I övriga ersättningar ingår:

- Till förtroendevalda nedan ingår:
- Ersättning till inhyrd personal
- Planerat, anordnat upphandlat mat och drick för pub afton
- Projektledning, upphandling, av markarbeten.
- Planering och inköp av vvc anläggning
- Projektledning och planering för upphandling av soprums dörrar
- De montage och montage av armaturer p.g.a. utbyte soprums dörrar
- Inköp och planering vid uppköp av nya dörrar till cykelrum
- Projektledning och planering och elarbete i samband med ny servicekabel till garaget Planering och möten beträffande gemensamhets mätning av el
- Projektledning och planering möten skriftväxling av avtal mm beträffande fjärrvärme.
- korridorerna till gym, bibliotek biljardrum mm Engagerat pubafton. Upphandling mat och dricka handhaft försäljning. förfrågningar.
- Tagit fram nya stadgar och ordnat med extra föreningsstämma för beslut av stadgarna
- Medverkat vid projektering av bergvärme som tyvärr inte är klart ännu.
- Genomgång och upphandling av trädgårdsarbete
- Hantering och uppdatering av vår hemsida
- Hantering av uthyrning av P-platser
- Ersättning för vaktmästeri av gymmet
- Utdelning av 34 -bladet
- Polisärende i samband med inbrott i garage
- Ansökan om skattereduktion för våra solcellanläggningar
- Underhåll av biblioteket
- Hantering av utlåning av odlingslotter.
- Mässbesök
- Brandskyddsarbete
- Diverse elarbeten
- Snöskottning
- Diverse underhålls -och reparationsarbeten
- Diverse fastighetsarbete
- Kontroll och redovisningsarbete

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-124 470	-116 568
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-291 060	-266 025
Övriga kostnadsersättningar	-2 305	-7 898
Övriga personalkostnader	0	-1 081
Sociala kostnader	-57 906	-85 057
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-475 740</b>	<b>-476 628</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-329 274	-329 274
Avskrivning Markanläggningar	-49 789	-49 789
Avskrivningar tillkommande utgifter	-246 331	-246 331
Avskrivning Maskiner och inventarier	-174 871	-205 746
Avskrivning Installationer	-13 261	-7 560
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-813 526</b>	<b>-838 700</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	28 998	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	44 784	44 880
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>73 782</b>	<b>44 880</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 312	44 353
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	170	341
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 481</b>	<b>44 694</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	14 526 257	14 526 257
Markanläggning	743 940	743 940
	<b>40 432 197</b>	<b>40 432 197</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 432 197</b>	<b>40 432 197</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-13 309 429	-12 980 155
Standardförbättringar	-13 194 243	-12 947 912
Markanläggningar	-420 580	-370 791
	<b>- 26 924 252</b>	<b>- 26 298 858</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-329 274	-329 274
Årets avskrivning standardförbättring	-246 331	-246 331
Årets avskrivning markanläggningar	-49 789	-49 789
	<b>- 625 394</b>	<b>- 625 394</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 27 549 646</b>	<b>- 26 924 252</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 882 551</b>	<b>13 507 945</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	11 523 297	11 852 571
Standardförbättringar	1 085 683	1 332 014
Markanläggningar	273 571	323 360
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	399 000 000	274 000 000
Lokaler	1 183 000	6 508 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>400 183 000</b>	<b>280 508 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>211 818 000</i>	<i>180 207 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>188 365 000</i>	<i>100 301 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg & maskiner	3 388 113	3 352 114
Inventarier och verktyg	0	35 999
Installationer	75 604	75 604
	<b>3 463 717</b>	<b>3 463 717</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	738 875	0
	<b>738 875</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 202 592</b>	<b>3 463 717</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-3 075 053	-2 869 307
Installationer	-7 560	0
	<b>- 3 082 613</b>	<b>-2 869 307</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier, verktyg & maskiner	-174 871	-205 746
Installationer	-13 261	-7 560
	<b>- 188 132</b>	<b>- 213 306</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier, verktyg & maskiner	-3 249 924	-3 075 053
Installationer	-20 821	-7 560
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 270 745</b>	<b>- 3 082 613</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>932 847</b>	<b>381 104</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	138 189	381 104
Installationer	794 658	0

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	467 500	467 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>467 500</b>	<b>467 500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	21 505
Förutbetalda försäkringspremier	110 867	100 672
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 834	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	164 931	134 378
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 429	368 760
Förutbetald tomträttsavgäld	306 425	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 055 485</b>	<b>625 315</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	14 517 908	11 376 091
Transaktionskonto	1 730 464	6 554 985
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 248 372</b>	<b>17 931 077</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 089 124	1 047 770
Skuld för moms	85 692	48 523
Skuld sociala avgifter och skatter	64 121	32 269
Avräkning hyror och avgifter	60	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 238 998</b>	<b>1 128 562</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	36 626
Upplupna elkostnader	6 491	12 372
Upplupna vattenavgifter	60 604	50 166
Upplupna värmekostnader	66 517	0
Upplupna kostnader för renhållning	98 274	98 845
Upplupna revisionsarvoden	15 973	15 000
Upplupna styrelsearvoden	17 845	116 568
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 033 816	96 033
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 005 672	987 311
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 305 191</b>	<b>1 412 921</b>

## Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

---

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




Styrelsens underskrifter

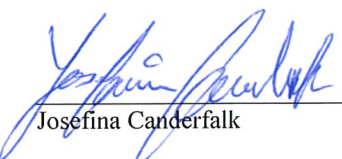
Göteborg 2019-09-17  
Ort och datum

  
Kurt Svensson

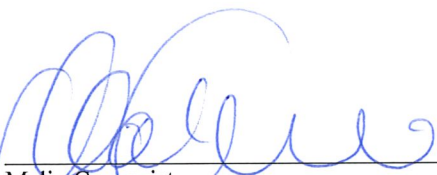
  
Viveca Petersson

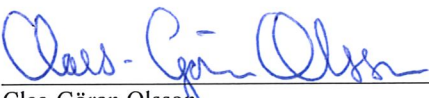
  
Hans Lindström

  
Folke Ahlström

  
Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats: 2019-10-03  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Malin Granqvist  
Auktoriserad Revisor

  
Clas-Göran Olsson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34, org.nr 757201-7510

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 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.

### 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 34 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionssed 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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


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

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


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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 den 3/10 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Granqvist  
Auktoriserad revisor



Claes-Göran Olsson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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.



---

# RB BRF Göteborgshus 34

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Göteborgshus 34 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](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