

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Göteborgshus 52
Org nr: 716409-5999



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 52
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 7:22 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 72 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Övre Husargatan 9-11 och Risåsgatan 1-3.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
32	28	11	1	72

Dessutom tillkommer:

Lokaler	MC-platser	P-platser
3	4	33

Total tomtarea 1 990 m²

Total bostadsarea 5 430 m²

Total lokalarea 330 m²

Årets taxeringsvärde 186 559 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 186 559 000 kr

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 317 m², vilket motsvarar 5,5 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,88 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Salong Crew nr 1	86	2022-05-31
Ecoride AB	231	2022-01-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har lånat ut kapital till Intresseföreningen som i sin tur har förvärvat 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 återbäring och utdelning beslutas av Riksbyggens stämma.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Hissar	Alt Hiss Service
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Telenor

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 147 tkr och planerat underhåll för 401 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2020 och visar på ett underhållsbehov på 782 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 823 tkr enligt antagen budget för 2020. Enligt föreningens underhållsplan planeras underhåll enligt nedan. Underhållsplanen är dock ett dokument som löpande uppdateras, varför planerade åtgärder och kostnader kan komma att variera och förskjutas som löpande uppdateras över tiden. Inom de närmaste åren avser föreningen att göra följande större underhåll enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Årets utförda underhåll	Belopp
Ny tvättmaskin	7 tkr
Inpasseringssystem	394 tkr

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Dörr/portautomatik garage	2018	59 tkr
Upprustning av innergård	2018	113 tkr
LED-belysning	2019	35 tkr
Huskropp utvändigt	2019	6 tkr
Intagskanal	2019	13 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Delvis byte stuprör	2022	127 tkr
Delvis omfogning tegelfasad	2022	626 tkr
Målning tak	2022	2 013 tkr
Tvättstugeutrustning	2025	365 tkr
Byte entrépartier	2025	552 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Flood	Ordförande	Stämman	2021
Kate Samuelsson	Vice ordförande	Stämman	2022
Ewy Larsson	Sekreterare	Stämman	2022
Marita Finderup	Ledamot	Stämman	2021
Lidia Zajde	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristian Kvint	Stämman	2021
Mikolaj Kosieradzki	Stämman	2021
Pia Sandfloo	Stämman	2020
Malin Andersson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Jessica Lönnqvist	Förtroendevald revisor	Stämman
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB (PwC)	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Anders Dahlqvist	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Michael Söderlund	Stämman
Kristina Söderbäck	Stämman

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

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. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Årsavgifter

Föreningen antog under hösten 2015 nya stadgar som gjorde det möjligt för styrelse att ge medlemmar möjlighet till att göra frivilligt kapitaltillskott till föreningen och därmed minska eller helt slippa årsavgift kapital. Föreningens årsavgift är från och med januari 2016 uppdelad i drift och kapital. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 578 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Ordförande har ordet

Svårt att sätta ord på ett år 2020 som var så speciellt och unikt med ett samhälle som var mycket nedstängt på grund av pandemin. Det kommer vara många andra som kommer skriva om pandemin och så jag är ödmjuk.

Projekt som vi skulle genomföra blir framflyttade och tyvärr vet vi ju inte när det blir ok att leva vanligt igen. Medlemmarna i föreningen jobbar mycket hemifrån och det ställer krav på en bra arbetsmiljö. Tur att Slottskogen och Botaniska trädgården finns i närheten att besöka och promenera när det blir för tråkigt att sitta hemma. Styrelsemöte blev svårare att hålla men vi klarade av att hålla årsmötet på vår innegård i maj.

Har då något hänt i föreningen med ovanstående bakgrund:

Radonmätning – genomfördes på 64 olika platser i fastigheten och glädjande har vi väldigt låga värden och inga åtgärder behövs.

Inpassering – vi bytte ut vårt gamla system som har hängt med i 20 år och fick nu ett nytt system Aptus . Bort med alla koder som ofta är en säkerhetsrisk.

Fläktbyte har också skett i fastigheten

Föreningen följer underhållsplanen som är fastställd och det som var svårt att genomföra under året flyttas fram till 2021.

Frågor som jag får ibland om klotter, hissen går sönder, tvättstugan, renhet i soprummet osv. Vår fastighet är ju i centrala stan och graffittin finns ju på alla fastigheter.

Skall nu ta tillfället i akt att tacka alla medlemmar som hjälper till att vi håller så hög standard. Vår förening har den lyckan att vi har eldsjälarna i styrelsen och medlemmarna Lasse Claesson och Bengt Samuelsson som tar bort klotter, städar tvättstugorna, grusar när det är halt, gör rent på gården, startar hissen när den stannat, flyttar bilar vid rengöring osv. Detta gör att vi sparar mycket utgifter och skapar en glädje att arbeta i vår styrelse. Ser man till utvecklingen på pris och intresse i vår förening så är det fortfarande stort intresse och priserna på lägenheterna stiger i Linnestaden.

I skrivande stund så vet vi inte vad som kommer att hända med samhället men vaccinet är på gång. Vill tacka alla medlemmar för uppskattade ord under året och att det är så god stämning i föreningen under rådande omständigheter.

Med vänlig hälsning
Lennart Flood
Ordförande

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 667	4 636	4 586	4 565	4 510
Resultat efter finansiella poster	957	1 381	1 140	947	791
Årets resultat	957	1 381	1 140	947	791
Resultat exklusive avskrivningar	1 651	2 080	1 840	1 647	1 490
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	828	1 283	1 016	824	667
Balansomslutning	64 234	64 370	63 374	62 815	65 469
Soliditet %	37	35	33	32	29
Likviditet %	39	49	240	173	289
Driftkostnader, kr/m ²	352	286	324	318	340
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	283	277	294	264	318
Underhållsfond, kr/m ²	682	608	479	366	277
Lån, kr/m ²	6 892	7 092	7 174	7 254	7 823

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Kapitaltillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 396 003	523 000	3 670 936	3 504 045	1 104 253	1 380 582
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 380 582	-1 380 582
Reservering underhållsfond				823 000	-823 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-401 401	401 401	
Årets resultat						956 866
Vid årets slut	12 396 003	523 000	3 670 936	3 925 644	2 063 236	956 866

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 484 834
Årets resultat	956 866
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-823 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	401 401
Summa	3 020 101

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 020 101**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 667 093	4 636 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	265 032	261 709
Summa rörelseintäkter		4 932 125	4 898 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 028 671	-1 647 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 704	-362 828
Personalkostnader	Not 6	-247 645	-200 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-694 628	-699 442
Summa rörelsekostnader		-3 376 647	-2 909 617
Rörelseresultat		1 555 477	1 988 486
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 077	18 914
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 055	8 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-616 744	-635 285
Summa finansiella poster		-598 612	-607 904
Resultat efter finansiella poster		956 866	1 380 582
Årets resultat		956 866	1 380 582

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	58 076 744	58 751 362
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	20 007	40 017
Summa materiella anläggningstillgångar		58 096 751	58 791 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	143 500	143 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		143 500	143 500
Summa anläggningstillgångar		58 240 251	58 934 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 446	0
Skattekonto		19 901	19 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	178 271	123 127
Summa kortfristiga fordringar		202 618	143 028
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 791 016	5 292 582
Summa kassa och bank		5 791 016	5 292 582
Summa omsättningstillgångar		5 993 634	5 435 611
Summa tillgångar		64 233 885	64 370 490

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 589 939	16 589 939
Fond för yttre underhåll		3 925 644	3 504 045
Summa bundet eget kapital		20 515 583	20 093 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 063 235	1 104 253
Årets resultat		956 866	1 380 582
Summa fritt eget kapital		3 020 101	2 484 834
Summa eget kapital		23 535 684	22 578 819
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 390 672	30 591 353
Summa långfristiga skulder		25 390 672	30 591 353
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 390 672	10 259 228
Leverantörsskulder		95 989	108 405
Skatteskulder		20 851	15 551
Övriga skulder	Not 17	261 180	275 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	620 182	541 515
Summa kortfristiga skulder		15 307 528	11 200 318
Summa eget kapital och skulder		64 233 885	64 370 490

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	956 866	1 380 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	694 628	699 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 651 494	2 080 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-59 590	19 463
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	57 111	73 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 649 015	2 173 472
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	604
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	604
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 150 581	-469 879
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 150 581	-469 879
Årets kassaflöde	498 433	1 715 997
Likvidamedel vid årets början	5 292 583	3 576 586
Likvidamedel vid årets slut	5 791 016	5 292 583

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20-40
Inventarier och installationer	Linjär	10-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 438 816	3 438 816
Hyrer, lokaler	507 591	513 665
Hyrer, garage	332 800	298 800
Hyrer, övriga	0	2 306
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 300	-6 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 300	-14 600
Bränsleavgifter, bostäder	379 783	380 244
Vattenavgifter	4 587	2 919
Sophämningsavgifter	20 116	20 544
Summa nettoomsättning	4 667 093	4 636 394

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	237 480	237 720
Pant- och överlåtelseavgifter	12 991	19 850
Fakturerade kostnader	0	540
Erhållna statliga bidrag	7 136	0
Övriga rörelseintäkter	7 415	3 595
Summa övriga rörelseintäkter	265 032	261 709

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-401 401	-54 290
Reparationer	-147 208	-150 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 478	-154 734
Försäkringspremier	-62 707	-56 246
Kabel- och digital-TV	-107 274	-109 159
Återbäring från Riksbyggen	0	1 900
Serviceavtal	-11 868	-12 000
Obligatoriska besiktningar	-23 413	-41 379
Övriga utgifter, köpta tjänster	-45 731	0
Snö- och halkbekämpning	-1 546	-6 311
Förbrukningsinventarier	-21 952	-15 010
Vatten	-136 934	-107 029
Fastighetsel	-149 504	-137 771
Uppvärmning	-371 035	-423 379
Sophantering och återvinning	-153 797	-148 487
Förvaltningsarvode drift	-235 823	-232 127
Summa driftskostnader	-2 028 671	-1 647 017

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-6 435	-10 822
Förvaltningsarvode administration	-177 376	-171 232
Lokalkostnader	-700	-700
IT-kostnader	-151 839	-105 744
Styrelsearvode	-10 281	-10 046
Arvode, yrkesrevisor	-16 477	-15 901
Övriga förvaltningskostnader	-4 593	-2 126
Kreditupplysningar	-223	-735
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 991	-19 757
Kontorsmateriel	-4 809	-5 482
Telefon och porto	-5 273	-5 085
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 000	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 066	-1 004
Medlems- och föreningsavgifter	-3 024	-4 320
Köpta tjänster	-7 452	-6 649
Bankkostnader	-2 165	-1 826
Övriga externa kostnader	0	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-405 704	-362 828

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-50 992	-52 788
Styrelsearvoden	-152 322	-106 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 320	-5 320
Övriga kostnadsersättningar	-2 510	-4 994
Övriga personalkostnader	0	-4 000
Sociala kostnader	-32 500	-27 178
Summa personalkostnader	-247 645	-200 330

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-589 070	-589 070
Avskrivningar tillkommande utgifter	-85 548	-85 548
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3	-4 817
Avskrivning Installationer	-20 007	-20 007
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-694 628	-699 442

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	6 077	5 186
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	13 728
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 077	18 914

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 055	8 355
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	112
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 055	8 467

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-616 744	-635 285
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-616 744	-635 285

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 054 250	59 054 250
Mark	4 250 000	4 250 000
Tillkommande utgifter	3 692 680	3 692 680
	66 996 930	66 996 930
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 996 930	66 996 930

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 207 917	-6 618 939
Tillkommande utgifter	-1 037 651	-952 103
	-8 245 568	-7 571 042

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-589 070	-589 070
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-85 548	-85 549
	-674 618	-674 619

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 920 186	-8 245 661
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

58 076 744 **58 751 269**

Varav

Byggnader	51 257 263	51 846 332
Mark	4 250 000	4 250 000
Tillkommande utgifter	2 569 481	2 655 029

Taxeringsvärden

Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	5 559 000	5 559 000

Totalt taxeringsvärde

186 559 000 **186 559 000**

varav byggnader

74 379 000 *74 379 000*

varav mark

112 180 000 *112 180 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	140 634	140 634
Installationer	491 985	491 985
	632 619	632 619
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	632 619	632 619
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-140 631	-135 815
Installationer	-451 971	-431 964
	-592 602	-567 779
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3	-4 816
Installationer	-20 007	-20 007
	-20 010	-24 823
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-140 634	-140 631
Installationer	-471 978	-451 971
	-612 612	-592 602
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-612 612	-592 602
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 007	40 017
Varav		
Inventarier och verktyg	0	3
Installationer	20 007	40 014

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar, 287 st, i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening	143 500	143 500
Summa andra långfristiga fordringar	143 500	143 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 726	62 707
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	21 449
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	37 030	37 651
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 515	1 320
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 271	123 127

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 976 161	3 964 018
Transaktionskonto	1 814 854	1 328 564
Summa kassa och bank	5 791 016	5 292 582

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 699 999	40 850 581
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut**	-14 309 327	-10 259 228
Långfristig skuld vid årets slut	25 390 672	30 591 353

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,02%	2020-04-14	5 162 063,00	-5 092 063,00	70 000,00	0,00
NORDEA	0,37%	2020-12-30	4 185 724,00	-3 960 878,00	224 846,00	0,00
SBAB	1,79%	2021-01-18	10 005 774,00	0,00	97 295,00	9 908 479,00
NORDEA	0,37%	2021-12-30	0,00	3 960 878,00	0,00	3 960 878,00
NORDEA	0,76%	2022-09-21	5 564 500,00	0,00	0,00	5 564 500,00
NORDEA	0,93%	2023-03-15	0,00	5 092 063,00	70 000,00	5 022 063,00
SBAB	2,02%	2024-09-16	15 484 079,00	0,00	240 000,00	15 244 079,00
Summa			40 402 140,00	0,00	702 141,00	39 699 999,00

*Senast kända räntesatser

** Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar SBABs lån om 9 908 479 kr och Nordeas lån om 3 960 878 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	243 687	255 931
Skuld för moms	15 056	18 574
Skuld sociala avgifter och skatter	2 437	1 114
Summa övriga skulder	261 180	275 620

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 975	0
Upplupna räntekostnader	50 731	50 884
Upplupna driftskostnader	0	1 534
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 444
Upplupna elkostnader	17 957	10 801
Upplupna vattenavgifter	14 742	9 144
Upplupna värmekostnader	44 596	60 259
Upplupna kostnader för renhållning	10 851	7 641
Upplupna revisionsarvoden	16 071	15 665
Upplupna styrelsearvoden	47 542	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 886	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 642
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	397 830	369 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	620 182	541 515

Not 19 Ställda säkerheter

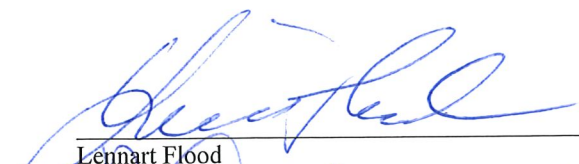
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	51 498 000	51 498 000

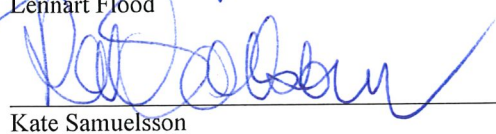
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

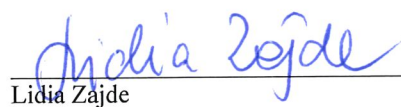
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

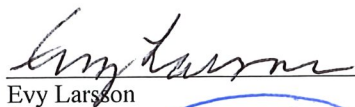
Styrelsens underskrifter

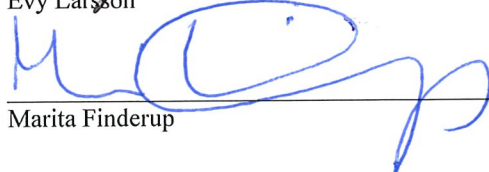
GBG 2021-03-23
Ort och datum


Lennart Flood

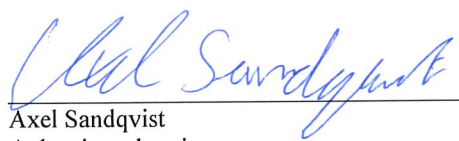

Kate Samuelsson

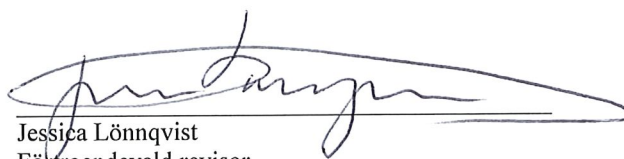

Lidia Zajde


Evy Larsson


Marita Finderup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB


Axel Sandqvist
Auktoriserad revisor


Jessica Lönnqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 52, org.nr 716409-5999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 52 för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 52 för år 2020 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 2021-04-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Jessica Lönnqvist
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.

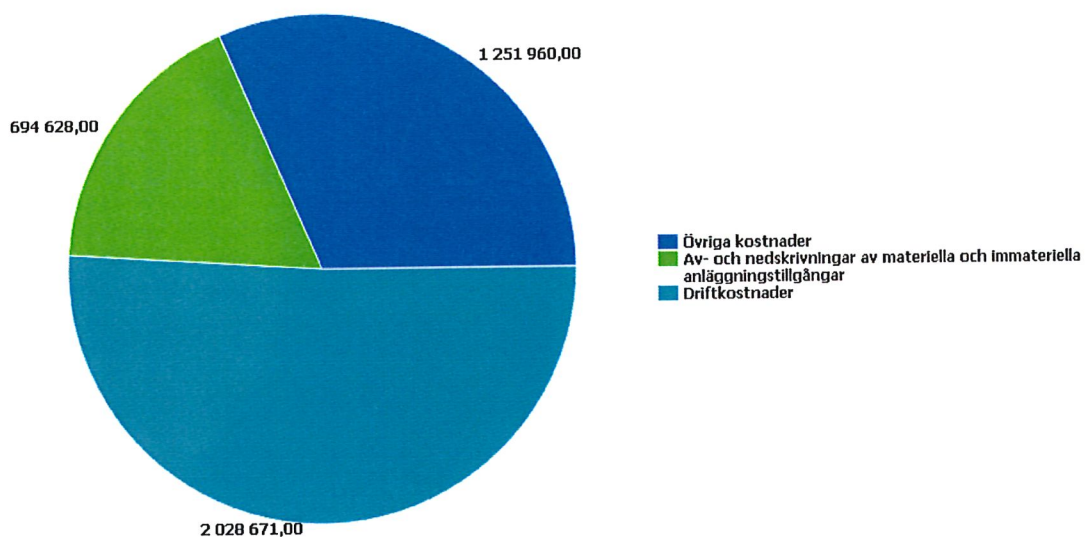
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

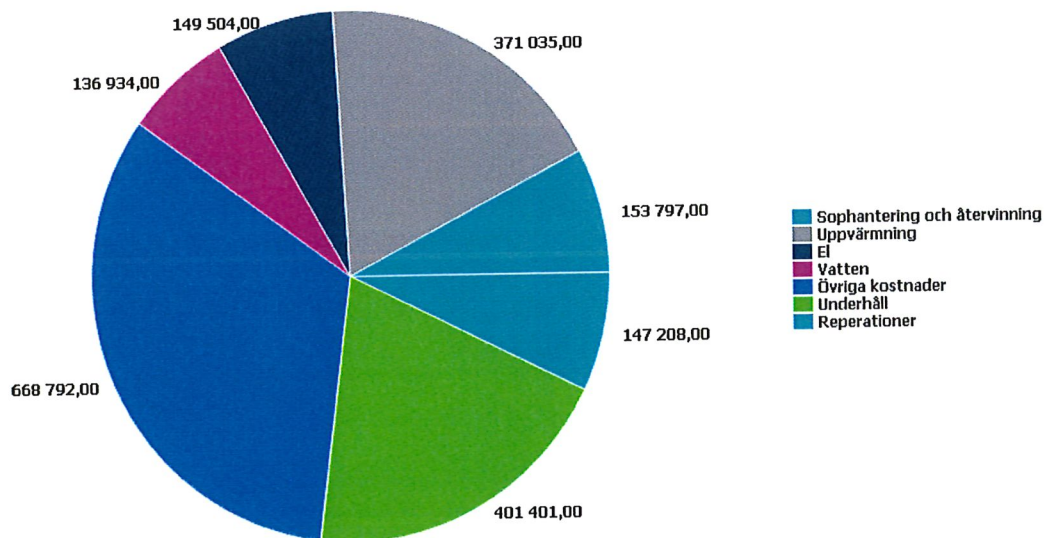
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 028 671	1 647 017
Övriga externa kostnader	405 704	362 828
Personalkostnader	247 645	200 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	694 628	699 442
Finansiella poster	598 612	607 904
Summa kostnader	3 975 259	3 517 521



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	151 774	162 373
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	32 302	47 310
Trädgårdsskötsel extra debiterat	49 230	22 444
Rabatt/återbäring från RB	0	-1 900
Serviceavtal	11 868	12 000
Inre skötsel/städ extra	2 517	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	16 702
Hissbesiktning	23 413	24 677
Övriga utgifter för köpta tjänster	45 731	0
Snö- och halkbekämpning	1 546	6 311
Rep bostäder utg för köpta tj	3 906	0
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	30 552	31 770
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12 160	49 176
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 295	37 679
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 491	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	46 927	0
Rep install utg för köpta tj El	4 562	9 093
Rep install utg för köpta tj Hissar	14 349	19 423
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	10 978	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 988	3 853
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	6 181
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	7 562	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	13 463
UH installationer utg för köpta tj El	393 839	34 646
Fastighetsel	149 504	137 771
Uppvärmning	345 507	423 379
Fjärrvärme	25 528	0
Vatten	136 934	107 029
Sophämtning	87 390	82 825
Extra sophämtning	66 407	65 662
Fastighetsförsäkring	62 707	56 246
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	107 274	109 159
Fastighetsskatt	158 478	154 734
Förbrukningsinventarier	14 779	13 398
Förbrukningsmaterial	7 173	1 612
Summa driftkostnader	2 028 671	1 647 017



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	5 430 kr/kvm	5 430 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	20
Extra sophämtning	12	12
Fastighetsel	28	25
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	29	28
Fjärrvärme	5	0
Förbrukningsinventarier	3	2
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	4	5
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	3
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	6	6
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	7
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	9
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	0	1
Sophämtning	16	15
Trädgårdsskötsel extra debiterat	9	4
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH garage o p-plats utg för mtrl inköp	0	0
UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	1
UH installationer utg för köpta tj El	73	6
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	2
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	64	78
Vatten	25	20
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6	9
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	28	30
Övriga utgifter för köpta tjänster	8	0
Summa driftkostnader	373,60	303,32

RB BRF Göteborgshus 52

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 52 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860