
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 20
Org nr: 757201–7361

2023-07-01 – 2024-06-30



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 och andra eventuella ersättningar 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 20
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-02-22. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-18.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 939 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 385 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Sävenäs 107:1, 108:1, 109:1, 110:3 och 111:1 samt stadsägorna Sävenäs 747:101, 747:104 och 747:105 i Göteborgs kommun.

På fastigheten finns 340 lägenheter uppförda och 36 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Stabbegatan 10-46 och 39-99 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 20 år t.o.m. 2035/2036 med en årlig avgäld på 922 tkr.

Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen 1954-04-22

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	36
2 rum och kök	103
3 rum och kök	121
4 rum och kök	51
5 rum och kök	13
5 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	72
Antal garage	93
Antal p-platser	189



Total tomtarea	35 363 m ²
Total bostadsarea	20 904 m ²
Total lokalarea	1 636 m ²

Årets taxeringsvärde	406 859 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	406 859 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 447 tkr och planerat underhåll för 1 461 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades i April 2024 och visar på ett underhållsbehov på 4 769 tkr per år för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 572 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Mekanisk ventilation	2016/2017
Ombyggnad av lokaler	2016/2017
Underhåll av källare	2016/2017
Underhåll av stuprör	2016/2017
Underhåll av värmesystemet	2017/2018
Kvarvarande radonmätningar har gjorts i anslutning till det ventilationsprojekt som avslutades 2017-06-30.	2017/2018
Åtgärder har vidtagits för underhåll av grönområdet	2017/2018
Ommålning och vederbörlig breddning av parkeringsplatser har genomförts	2017/2018
Nya förrådslokaler för uthyrning till medlemmar har byggts på lämpliga platser i källarna	2017/2018
Trapphusprojekt avseende nya entrédörrar och nytt låssystem har gjorts.	2018/2019
Ommålning av trapphus.	2018/2019
Underhåll vattenledningar	2018/2019
Översyn fasader samt entrépartier.	2018/2019
Åtgärder för sanering av asbest i källargångarnas rörsystem har genomförts.	2018/2019
Lagstadgad energideklaration har genomförts.	2018/2019
Styruppdatering värme/vatten	2021/2022
Radiatorbyte	2021/2022
Belysning parkering	2021/2022
Underhåll bokningssystem	2021/2022
Belysning	2022/2023
Installationssanering	2022/2023
Montering dörrar	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	31 tkr
Installationer	1 406 tkr
Huskropp utvändigt	25 tkr

Planerat underhåll

	År
Underhåll av balkonger	Pågående
Uppgradering av elnätet fortsätter med fokus på entrépartierna	Pågående
Stambyte	Pågående



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Marie Haner	Ordförande	2024
Claes Arvidsson	Ordförande	2024
Liza Blomqvist	Sekreterare	2025
Hans Thimell	Vice ordförande	2024
Eyber Moya Baldiviezo	Ledamot	2025
Andreas Liljengård	Ledamot	2024
Markus Landström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Synnerö	Suppleant	2025
Joachim Karlsson Sjögren	Suppleant	2025
Katarina Engström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Malin Roux Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petter Nordlander	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Margret Wallander	2024
Barbro Ytterström	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit en extra stämma där man tagit sitt andra och slutliga beslut gällande antagande av nya stadgar. Stadgarna registrerades vid Bolagsverket 2024-04-18.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 490 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 47 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 490 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 18 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)



Ordföranden har ordet

Äntligen har lugnet börjat lägga sig över Stabbegatan.

Stambytesprojektet börjar lida mot sitt slut och vi kan återigen snart glädjas över att vistas utomhus utan en massa baracker och annat som hör ihop med projektet. Våra hus får en ordentlig och nödvändig upprustning i samband med stambytet, men även med de renoveringar som gjordes av balkongerna innan dess.

Jag har nu varit ordförande sedan februari; en tid som har kantats av möten, planering och budgetöversyn i en ekonomiskt turbulent tid. Nu kan vi dock äntligen se fram emot vad som ser ut att bli ljusare tider om man tittar på de räntesänkningar som spås komma.

Jag önskar rikta ett stort tack till alla våra medlemmar för att vi tillsammans klarat av detta stambyte som är oerhört krävande för samtliga inblandade. Självfallet även ett stort tack till samtliga i styrelsen som alla brinner för att vår förening nu precis som tidigare skall fortsätta vara en attraktiv förening att bo i. Fastighetsskötare, förvaltare på Riksbyggen samt andra som vi samarbetar med förtjänar också ett varmt och innerligt tack.

Med vänliga hälsningar,
Anne-Marie Haner

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	20 335	18 892	17 936	17 264	16 891
Resultat efter finansiella poster*	-3 324	2 851	3 555	3 345	2 915
Soliditet %*	5	10	16	13	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	80	89	93	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	955	829	797	767	753
Energikostnad kr/kvm*	223	203	183	175	159
Sparande kr/kvm*	3	221	261	235	258
Ränta kr/kvm	295	92	35	37	38
Skuldsättning kr/kvm*	10 973	6 590	3 006	2 690	2 775
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 832	6 590	3 006	2 690	2 775
Räntekänslighet %*	12,4	7,9	3,8	3,5	3,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Föreningen uppvisar i år ett negativt resultat till följd av kraftigt stigande räntekostnader. Föreningen höjde årsavgiften med 18% från 1 juli 2024 för att täcka dessa kostnader samt för att på sikt uppnå ett bra sparande.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	638 630	224 568	50 159	9 631 477	2 889 878	2 851 209
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 851 209	-2 851 209
Reservering underhållsfond				2 572 000	-2 572 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 460 836	1 460 836	
Årets resultat						-3 323 941
Vid årets slut	638 630	224 568	50 159	10 742 642	4 629 923	-3 323 941

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 741 087
Årets resultat	-3 323 941
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 572 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 460 836
Summa	1 305 983

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 305 983

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 335 112	18 873 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 686 545	1 947 574
Summa rörelseintäkter		25 021 657	20 821 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 260 132	-11 147 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 199 638	-1 013 425
Personalkostnader	Not 6	-374 144	-265 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 938 935	-1 965 475
Summa rörelsekostnader		-19 772 848	-14 392 025
Rörelseresultat		5 248 809	6 429 230
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	830
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 888	31 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-8 613 638	-3 610 536
Summa finansiella poster		-8 572 750	-3 578 021
Resultat efter finansiella poster		-3 323 941	2 851 209
Årets resultat		-3 323 941	2 851 209



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	58 374 661	60 182 254
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 302 059	1 433 401
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	196 767 762	98 785 069
Summa materiella anläggningstillgångar		256 444 482	160 400 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	42 200	42 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 200	42 200
Summa anläggningstillgångar		256 486 682	160 442 924
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 275	423 395
Övriga fordringar	Not 13	1 663 960	1 641 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 175 468	1 012 944
Summa kortfristiga fordringar		2 850 703	3 077 872
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 263 826	2 857 195
Summa kassa och bank		5 263 826	2 857 195
Summa omsättningstillgångar		8 114 529	5 935 066
Summa tillgångar		264 601 211	166 377 991



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	863 198	863 198	
Reservfond	50 159	50 159	
Fond för yttre underhåll	10 742 642	9 631 478	
Summa bundet eget kapital	11 655 998	10 544 834	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 629 923	2 889 878	
Årets resultat	-3 323 941	2 851 209	
Summa fritt eget kapital	1 305 983	5 741 087	
Summa eget kapital	12 961 981	16 285 922	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	224 190 775	127 077 656
Summa långfristiga skulder		224 190 775	127 077 656
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 139 140	19 779 639
Leverantörsskulder		972 748	376 904
Övriga skulder	Not 17	287 368	297 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 049 199	2 560 327
Summa kortfristiga skulder		27 448 455	23 014 413
Summa eget kapital och skulder		264 601 211	166 377 991



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 248 809	6 429 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 938 935	1 965 475
	7 187 744	8 394 705
Erhållen ränta	40 528	33 100
Erlagd ränta	-8 307 513	-3 165 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 079 241	5 262 265
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	227 529	-365 821
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	768 416	-2 187 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-83 297	2 708 563
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-97 982 692	-83 830 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 982 692	-83 830 068
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 150 133	-120 368
Upptagna lån	101 622 753	79 991 786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 472 620	79 871 418
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 406 631	-1 250 087
Likvida medel vid årets början	2 857 195	4 107 282
Likvida medel vid årets slut	5 263 826	2 857 195



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	70
Altan	Linjär	16
Antenner	Linjär	10-40
VA-installationer	Linjär	50-94
Värmeinstallationer	Linjär	10-55
Tak	Linjär	70
Fasad	Linjär	10-70
Fönster och fönsterdörrar	Linjär	10-82
Ventilationsinstallationer	Linjär	40-58
Dörrar och portar	Linjär	10-78
Elinstallationer	Linjär	52
Balkonger	Linjär	88
Tvättstuga/utrustning	Linjär	10-52
Ytskikt invändiga utrymmen	Linjär	56
Utemiljö	Linjär	53
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5-20

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 524 791	15 026 604
Hyror, lokaler	254 894	239 314
Hyror, garage	1 293 574	1 269 001
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-132 165	-107 079
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-123 533	-72 145
Bränsleavgifter, bostäder	2 509 871	2 510 306
Elavgifter	7 680	7 680
Summa nettoomsättning	20 335 112	18 873 681

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	931 343	931 572
Uthyrning gemensamhetslokal och gästlägenhet	78 121	90 700
Pant- och överlåtelseavgifter	85 957	67 162
Ersättning för tillvalskostnader	1 978 475	858 135
Försäkringsersättningar	1 612 649	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 686 545	1 929 574

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 460 836	-108 606
Reparationer	-3 446 751	-427 662
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-592 850	-575 802
Tomträttsavgäld	-922 316	-922 316
Arrendeavgifter	-239 937	-220 991
Försäkringspremier	-461 445	-398 913
Kabel- och digital-TV	-1 236 105	-1 271 746
Återbäring från Riksbyggen	1 100	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-80 063	-85 648
Serviceavtal	-21 276	-38 547
Obligatoriska besiktningar	0	-5 863
Bevakningskostnader	-24 275	-23 568
Övriga utgifter, köpta tjänster	-235 850	-242 051
Snö- och halkbekämpning	-72 726	-92 250
Förbrukningsinventarier	-127 581	-228 189
Fordons- och maskinkostnader	-73 781	-17 685
Vatten	-813 768	-828 425
Fastighetsel	-1 064 740	-949 943
Uppvärmning	-3 151 118	-2 744 744
Sophantering och återvinning	-484 238	-420 805
Förvaltningsarvode drift	-1 751 576	-1 552 290
Summa driftskostnader	-16 260 132	-11 147 641



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	0	-16 727
Förvaltningsarvode administration	-810 814	-790 764
IT-kostnader	-18 656	-22 161
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-35 625
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-71 961	-47 482
Kreditupplysningar	-9 075	-494
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-82 062	-67 105
Representation	-3 397	0
Kontorsmateriel	-72 380	-18 158
Telefon och porto	-5 579	-1 205
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-13 600	0
Konsultarvoden	0	-6 626
Bankkostnader	-9 896	-5 116
Övriga externa kostnader	-60 594	-1 958
Summa övriga externa kostnader	-1 199 638	-1 013 425

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ersättning för utfört arbete	-55 028	0
Styrelsearvoden	-192 934	-198 565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 355	-17 549
Övriga kostnadsersättningar	-168	-996
Sociala kostnader	-78 659	-48 374
Summa personalkostnader	-374 144	-265 484

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 787 516	-1 800 133
Avskrivning Markanläggningar	-20 077	-34 001
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 160	-8 160
Avskrivning Installationer	-123 182	-123 182
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 938 935	-1 965 475

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-6 569 889	-2 039 516
Övriga räntekostnader	-2 079	-450
Övriga finansiella kostnader	-2 041 670	-1 570 570
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-8 613 638	-3 610 536



Not 9 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	93 472 861	93 472 861
Markanläggning	340 007	340 007
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	93 812 868	93 812 868
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 310 683	-31 510 551
Markanläggningar	-319 930	-285 929
	-33 630 613	-31 796 480
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 787 516	-1 800 132
Årets avskrivning markanläggningar	-20 077	-34 001
	-1 807 593	-1 834 133
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 438 206	-33 630 613
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 374 661	60 182 255
Varav		
Byggnader	58 374 661	60 162 178
Markanläggningar	0	20 077
Taxeringsvärden		
Bostäder	403 000 000	403 000 000
Lokaler	3 859 000	3 859 000
Totalt taxeringsvärde	406 859 000	406 859 000
<i>varav byggnader</i>	<i>224 592 000</i>	<i>224 592 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>182 267 000</i>	<i>182 267 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 962 805	1 962 805
Installationer	2 129 464	2 129 464
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 092 269	4 092 269
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 850 481	-1 842 321
Installationer	-808 387	-685 206
	-2 658 868	-2 527 527
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 160	-8 160
Installationer	-123 182	-123 182
	-131 342	-131 342
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 858 641	-1 850 481
Installationer	-931 569	-808 387
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 790 210	-2 658 868
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 302 059	1 433 400
Varav		
Inventarier och verktyg	104 164	112 324
Installationer	1 197 895	1 321 076

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Balkonger	17 955 001	14 955 001
Stambyte	80 830 068	0
Årets anskaffningar		
Balkonger	1 353 656	3 000 000
Stambyte	96 629 036	80 830 068
Vid årets slut	196 767 761	98 785 069

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
84 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	42 000	42 000
Andelar i Fonus	200	200
Summa andra långfristiga fordringar	42 200	42 200

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	170 110	184 110
Skattekonto	1 493 850	1 457 423
Summa övriga fordringar	1 663 960	1 641 533

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	521	161
Förutbetalda försäkringspremier	250 540	210 905
Förutbetalda driftkostnader	12 317	11 958
Förutbetalt förvaltningsarvode	205 577	199 830
Förutbetald kabel-tv-avgift	206 017	206 017
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 178	95 403
Förutbetald tomträttsavgäld	230 579	230 579
Förutbetalda hyreskostnader	61 878	58 091
Förutbetalda leasingavgifter	861	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 175 468	1 012 944

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Sparkonto SBAB	30 222	29 449
Transaktionskonto	5 233 604	2 827 746
Summa kassa och bank	5 263 826	2 857 195



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	247 329 915	146 857 295
Lån som förfaller inom det närmaste året men som ej avses att avslutas	-21 323 000	-18 845 881
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 816 140	-933 758
Långfristig skuld vid årets slut	224 190 775	127 077 656

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,03%	2023-10-28	10 402 881,00	-10 402 881,00	0,00	0,00
NORDEA	4,78%	2024-09-25	8 443 000,00	0,00	0,00	8 443 000,00
STADSHYPOTEK	2,35%	2024-12-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-03-30	2 910 000,00	0,00	30 000,00	2 880 000,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2025-10-30	0,00	10 402 881,00	0,00	10 402 881,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-12-30	3 129 996,00	0,00	0,00	3 129 996,00
STADSHYPOTEK	3,97%	2026-01-30	0,00	19 429 294,00	48 573,00	19 380 721,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2026-03-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-03-30	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2026-06-01	0,00	34 787 294,00	0,00	34 787 294,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2027-03-01	20 870 000,00	0,00	0,00	20 870 000,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2027-12-01	0,00	33 560 505,00	167 802,00	33 392 703,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2028-01-30	36 056 827,00	0,00	361 472,00	35 695 355,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2028-04-30	43 844 591,00	0,00	438 444,00	43 406 147,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2031-07-30	0,00	13 845 660,00	103 842,00	13 741 818,00
Summa			146 857 295,00	101 622 753,00	1 150 133,00	247 329 915,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 816 140 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 9 080 700 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 233 588 097 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	186 957	191 265
Mottagna depositioner	1 250	500
Skuld sociala avgifter och skatter	99 161	105 810
Inkasso	0	-31
Summa övriga skulder	287 368	297 544



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	799 552	493 427
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	154 001	53 523
Upplupna elkostnader	58 338	61 744
Upplupna vattenavgifter	65 865	73 683
Upplupna värmekostnader	124 577	88 679
Upplupna kostnader för renhållning	41 858	30 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 787	15 408
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 798 221	1 743 675
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 049 199	2 560 327

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	248 990 266	147 367 513

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen upptagit nya lån om 21 miljoner kronor.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anne-Marie Haner

Claes Arvidsson

Liza Blomqvist

Hans Thimell

Andreas Liljengård

Eyber Moya Baldiviezo

Markus Landström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Malin Roux Johansson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 20, org. nr 757201-7361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 20 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-21 i detta dokument.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Brf Göteborgshus nr 20 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Malin Roux Johansson
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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd 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 20,6 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.

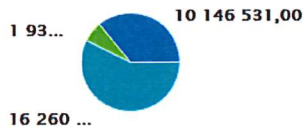
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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

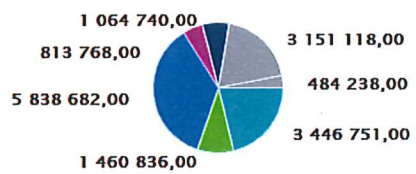
Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	16 260 132	11 147 641
Övriga externa kostnader	1 199 638	1 013 425
Personalkostnader	374 144	265 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 938 935	1 965 475
Finansiella poster	8 572 750	3 578 021
Summa kostnader	28 345 598	17 970 046



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsskötsel grund	1 127 006	1 045 675
Fastighetsskötsel extra	0	309
Utemiljö extra	200 881	85 449
Rabatt/återbäring från RB	-1 100	-8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	80 063	85 648
Serviceavtal	21 276	38 547
Städ grund	423 690	415 312
Städ extra	0	4 375
Obligatoriska besiktningkostnader	0	5 863
Bevakningskostnader	24 275	23 568
Övriga utgifter för köpta tjänster	235 850	242 051
Snö- och halkbekämpning	72 726	92 250
Rep bostäder utg för köpta tj	23 146	15 516
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7 369	81 741
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	48 514	35 076
Rep installationer utg för köpta tj	148 118	35 718
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	88 729	7 351
Rep install utg för köpta tj Värme	4 543	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	32 188	29 340
Rep install utg för köpta tj El	36 000	71 188
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	32 817
Rep install utg för köpta tj Låssystem	52 953	12 681
Rep huskropp utg för köpta tj	13 743	2 746
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	60 000	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3 106	1 917
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12 277	0
Rep markytor utg för köpta tj	2 039	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	43 571	0
Övriga Reparationer	18 546	0
Försäkringsskador	2 851 909	101 571
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	30 663	0
UH installationer utg för köpta tj	0	45 257
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	1 405 530	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	19 933
UH huskropp utg för köpta tj	0	43 416
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	24 643	0
Fastighetsel	1 064 740	949 943
Fjärrvärme	3 151 118	2 744 744
Vatten	813 768	828 425
Sophämtning	484 238	420 805
Fastighetsförsäkring	461 445	398 913
Tomträttsavgälder	922 316	922 316
Arrendeavgifter	239 937	220 991
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	1 236 105	1 271 746
Dös-arvoden, drift	0	1 169
Fastighetsskatt	592 850	575 802
Förbrukningsinventarier	41 722	163 334
Förbrukningsmaterial	85 859	64 855
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	52 377	370
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	16 260 132	11 147 641



- Reparationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- EI
- Uppvärmning
- Sophantering och återvinning

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-06-30	2023-06-30
BOA	41 808 kr/kvm	41 808 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Arrendeavgifter	6	5
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	30	30
Dös-arvoden, drift	0	0
Fastighetsel	25	23
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	14	14
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	27	25
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	75	66
Förbrukningsinventarier	1	4
Förbrukningsmaterial	2	2
Försäkringsskador	68	2
Hyra container	0	0
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Pcb/radon	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	4	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	1	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	2

Sophämtning	12	10
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	388,92	266,64

RB BRF Göteborgshus 20

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Göteborgshus 20 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