

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 31
Org nr: 757201-7536

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 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

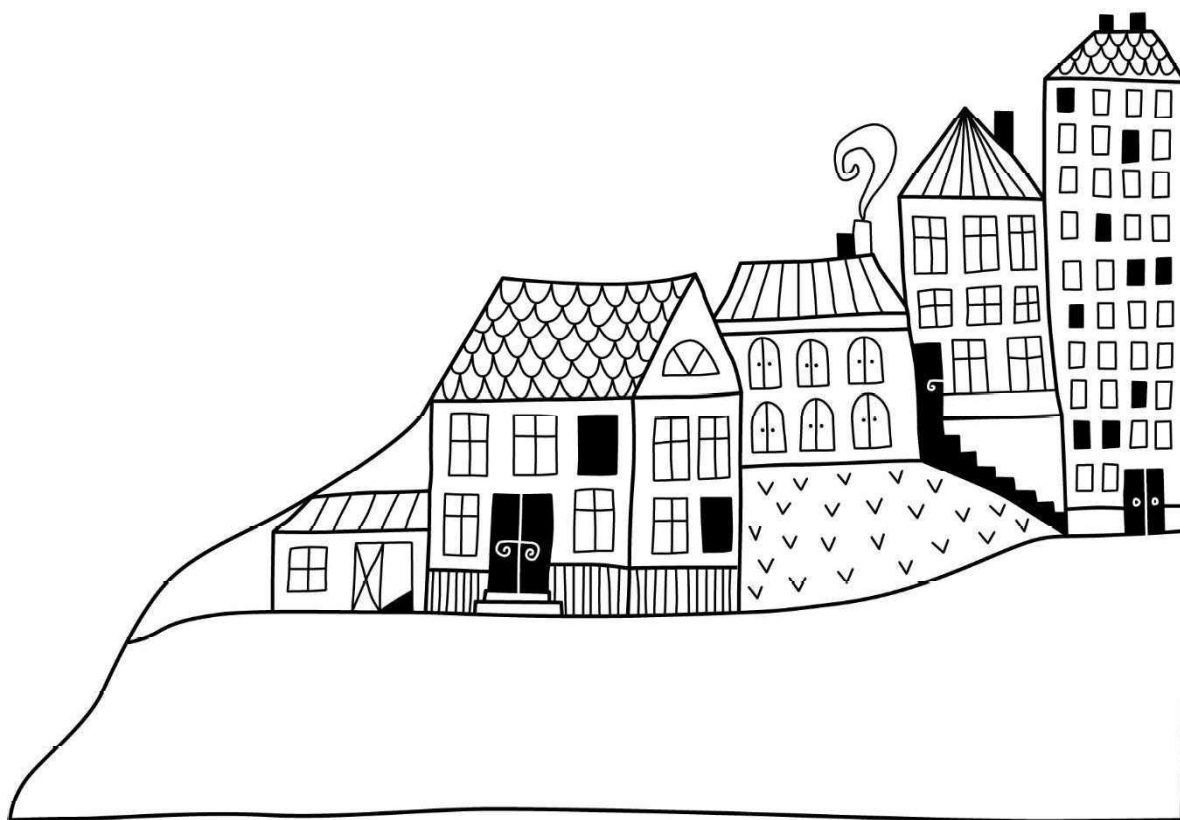
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i Brf

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 31
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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 13 682 707 kr.

Föreningens likviditet är under året oförändrat och ligger på 12% som det också var föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 010 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 965 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i t.o.m. 2026 med en årlig avgäld på 1 482 424 kr. Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna miniperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen år 1966.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	71
2 rum och kök	150
3 rum och kök	156
4 rum och kök	81
5 rum och kök	26
>5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	12
Antal garage	3
Antal p-platser	430

Total tomtarea	58 370 m ²
Total bostadsarea	34 552 m ²
Total lokalarea	669 m ²

Årets taxeringsvärde	600 521 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	600 521 000 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.

Föreningen är även medlem i Fonus Ekonomisk Föreningen samt i Folkteatern Göteborg, vilka båda därmed erbjuder medlemmarna olika rabatter.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 071 tkr och planerat underhåll för 953 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar 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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Underhållsplan:

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland de större underhållsarbetena kan nämnas

*Genomfört rensning av ventilationskanaler och gjort en s.k. Obligatorisk VentilationsKontroll, OVK, i alla lägenheter på Rubingatan 1 - 22. Av 226 lägenheter kunde vi konstatera att närmare 60 stycken hade felaktiga installationer

*Renoverat köket i vår samlingslokal, den s.k. Föreningslokalen på Rubingatan 4

*Byggt ut och upgraderat utrustningen i föreningens gym på Rubingatan 23

*Planteringar har genom styrelse och volontärer fyllts på med hundratals växter, lökar etc., där ett stort antal är tillvaratagna växter från planteringarna i våra urnor

*Några ytterligare tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut

*Upphandling och installation för kollektivt Internet, vilket innebär internet med hög kapacitet till alla hushåll där kostnaden då ingår i månadsavgiften för lägenheten

*Några utslitna lekutrustningar har ersatts av nya

*Gjort en stor framtida investering genom att installera 250 ladd uttag för elbil, samt förberedelse för detta på samtliga parkeringsplatser.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Rensning av efterstående lägenheter	14 794
Rep/Underhåll Gym/kök	17 587
Underhåll renhållning (sopnedkast)	90 853
Installation för kollektivt Internet	244 768
Nycklar och lås och Låscylinder enl underhållsavtal	159 811
Modernisering av elsystem	65 152
Rengöring OVK	141 250
Putslagningar i fasad	3 030
Montering av dörrblad med brytskydd	17 000
Skyddrumskylt	624
Garage och p-platser elbox (nytt elsystem, underhåll p-plats)	198 616

Kommande arbeten:

*Under de kommande åren har vi för avsikt att genomföra rensning av ventilationskanaler samt Obligatorisk VentilationsKontroll, OVK, resterande delar av fastigheten, 2024/2025 blir det Rubingatan 23 - 37 (142 lägenheter) och 2025/2026 är det dags för Rubingatan 38 – 48 (120 lägenheter). Kostnad ung 300 000 kr per etapp.

*Vatteninträngning har gett skador på fastigheten under garage 2, så markarbeten med ny dränering vid Garage 2/Aktivitetslokalen kommer göras. Kostnad ung 900 000 kr.

*Högst sannolikt kommer vi byta 2 - 3 tvättmaskiner/torkskåp/torktumlare varje år framöver. Kostnad mellan 30 – 70 000 kr per enhet per år.

*Det sker ett kontinuerligt byte av takfläktar. Kostnad beräknas till under 150 000 kr per år.

*Vi kommer fortsätta byta och komplettera belysningen på våra gårdar, i den takt det behövs. Kostnad för detta förväntas ligga runt 50 000 kr per år.

*Vi behöver fortsätta förbättringar/föryngring av våra grönytor, vilket sannolikt kommer kosta upp till 50 000 kr per år

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Rosén	Ordförande	2025
Kenneth Alvé	Sekreterare	2024
Catarina Johansson	Vice ordförande	2024
Anders Larsson	Ledamot	2025
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Aydin	Suppleant	2025
Erica Hernant	Suppleant	2024
Magnus Bernelid	Suppleant	2024
Ove Eriksson	Suppleant	2024
Charlotte Turner	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Reza Babahajian	Förtroendevald revisor	2024
Robert Gadaan	Förtroendevald revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
David Parmelund	2024	
Geurg Lahdou	2024	
Tomas Afram	2024	

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

Ordförandet har ordet

Så lägger vi ytterligare ett verksamhetsår bakom oss och vi kan konstatera att nu är det slut på garantier efter Stambyte/Våtrumsrenovering, det som dock återstår är garanti för tätskikt och golvvärme, så den finns alltså kvar till 2028. Detta innebär nu att man ansvarar för inredning och funktion i badrum/grovkök.

Arbeten med fastigheternas elsystem avslutades förra året, så där finns garantier kvar, men vi vill påpeka att ska ni ändra i elsystemet nu MÅSTE en certifierad elektriker göra arbetet, inga egna speciallösningar.

Frågan om gemensamt El-abonnemang utreds fortfarande, får se om vi kommer igång med det under året framför oss. Kollektivt Internetabonnemang blev så himla förmånligt att vi handlade upp detta under året. Första oktober siktar vi och Tele2 på att köra igång. Så kallad HDTV (högupplöst TV fick vi ta del av redan under april månad.

Vi strukturerar vårt Brandskyddsarbete på ett relevant sätt numera, vilket medlemmarna kommer märka genom återkommande inspektioner och informationsblad. Våra utbildade HLR-instruktörer har genomfört ett antal informationskvällar och kommer fortsätta med detta framöver. Föreningens Hjärtstartare sitter monterad utanför Fastighetsexpeditionen, Rubingatan 24 och det är det enda utrustning i södra Tynnered som är tillgänglig dygnet runt.

I budgeten för 2024 - 2025 fick vi göra en höjning av avgifterna med 5 %, som en konsekvens av inflationen, förlängning av några lån (med högre räntor som konsekvens) och som en förberedelse för den förväntade kraftiga höjningen av Tomträttsavgälden (dvs den markhyra vi betalar till kommunen).

Vi håller vår Underhållsplan uppdaterad så att oförutsett underhållsbehov ska dyka upp.

Fastighetsskötseln i Riksbyggens regi rullar på och har i stort sett fungerat som det ska även i år.

Jag tycker vi har en riktigt bra styrelse som fungerar så bra, alla tar för sig och tar initiativ.

Rosandet och Risandet

Personalen får som vanligt en stor ros för sitt fina arbete.

Ett tack till kollegorna i styrelsen för era fina arbetsinsatser.

”Trädgårdsvolontärerna”, som jobbat gratis för föreningen och medlemmarna, får ett stort tack.

Vår förvaltare och vår ekonom, vill jag tacka för ett bra och engagerat jobb.

Riset, jag tycker det enda vi behöver tänka på är att vi bor tillsammans och nära varandra och äger föreningen tillsammans, vilket kräver olika form av hänsyn – åt båda hållen.

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

/Göran Rosén/

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 653 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 654 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	28 294	27 286	26 657	26 376	26 303
Resultat efter finansiella poster*	1 956	2 536	620	2 453	374
Årets resultat	1 956	2 536	620	2 453	374
Resultat exkl avskrivningar	5 925	6 439	4 504	6 017	3 937
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 566	3 040	1 108	2 338	1 437
Balansomslutning	158 897	157 303	169 643	169 196	165 897
Soliditet %*	22	21	18	17	16
Likviditet	12	12	35	398	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	76	88	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	755	726	709	699	698
Driftkostnader kr/kvm	456	152	311	141	478
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	429	151	262	141	304
Energikostnad kr/kvm*	215	177	175	161	154
Underhållsfond kr/kvm	171	2	5	5	0
Sparande kr/kvm*	195	187	225	256	286
Ränta kr/kvm	80	38	31	29	33
Skuldsättning kr/kvm*	3 407	2 879	3 833	3 833	3 833
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 473	3 473	3 907	3 907	3 907
Räntekänslighet %*	4,6	4,8	5,5	5,6	5,6

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 644 398	1 443 673	3 579 285	19 136 782	2 535 978
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 535 978	-2 535 978
Reservering underhållsfond			3 398 898	-3 398 898	
Ianspråktagande av underhållsfond			-953 461	953 461	
Årets resultat					1 955 554
Vid årets slut	5 644 398	1 443 673	6 024 722	19 227 324	1 955 554

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	21 672 761
Årets resultat	1 955 554
Årets fondavsättning enligt budget	-3 398 898
Årets ianspråktagande av underhållsfond	953 461
Summa	21 182 878

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **21 182 878**

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	28 293 779	27 286 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 608 744	1 428 478
Summa rörelseintäkter		29 902 523	28 714 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 011 522	-11 472 880
Underhåll	Not 5	-953 461	-162 132
Reparation	Not 6	-2 071 332	-4 455 923
Övriga externa kostnader	Not 7	-4 683 329	-4 599 029
Personalkostnader	Not 8	-408 199	-404 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 9	-4 009 767	-3 902 605
Summa rörelsekostnader		-25 137 610	-24 997 429
Rörelseresultat		4 764 911	3 717 078
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	0	145 751
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 935	5 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 817 293	-1 331 940
Summa finansiella poster		-2 809 358	-1 181 100
Resultat efter finansiella poster		1 955 554	2 535 978
Årets resultat		1 955 554	2 535 978

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	144 096 809	147 506 082
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 349 089	1 485 932
Summa materiella anläggningstillgångar		149 445 898	148 992 013
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	757 500	757 540
Summa finansiella anläggningstillgångar		757 500	757 540
Summa anläggningstillgångar		150 203 398	149 749 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 989	17 855
Övriga fordringar	Not 14	229 130	223 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	847 094	721 925
Summa kortfristiga fordringar		1 087 213	963 097
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 607 034	6 589 946
Summa kassa och bank		7 607 034	6 589 946
Summa omsättningstillgångar		8 694 247	7 553 042
Summa tillgångar		158 897 645	157 302 596

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 088 071	7 088 071
Fond för yttre underhåll	6 024 721	3 579 285
Summa bundet eget kapital	13 112 793	10 667 356
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	19 227 324	19 136 782
Årets resultat	1 955 554	2 535 978
Summa fritt eget kapital	21 182 879	21 672 761
Summa eget kapital	34 295 672	32 340 117
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	50 000 000
Summa långfristiga skulder	50 000 000	60 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	70 000 000
Leverantörsskulder	1 267 935	991 066
Skatteskulder	116 017	98 411
Övriga skulder	Not 18	205 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 012 699
Summa kortfristiga skulder	74 601 974	64 962 479
Summa eget kapital och skulder	158 897 645	157 302 596

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 764 911	3 717 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 009 767	3 902 605
	8 774 679	7 619 683
Erhållen ränta	24 402	134 373
Erlagd ränta	-2 824 637	-1 238 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 974 444	6 516 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-140 583	134 087
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-353 161	29 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 480 700	6 680 045
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	40	0
Investeringar i byggnader och mark	-297 276	-3 348 569
Investeringar i inventarier	-4 166 376	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 463 611	-3 348 569
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-15 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 017 089	-11 668 524
Likvida medel vid årets början	6 589 946	18 258 470
Likvida medel vid årets slut	7 607 034	6 589 946

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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	100
Stammar	Linjär	50
Övriga komponenter	Linjär	5-30
Markanläggningar	Linjär	5-30
Inventarier och maskiner	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5-10
Elsystem	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	22 101 083	21 258 205
Hyror, bostäder	20 292	20 556
Hyror, lokaler	362 180	343 792
Hyror, garage	1 970 230	1 972 928
Hyror, p-platser	43 835	45 133
Hyror, övriga	1 200	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-25 116	-25 116
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-61 835	-59 319
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-122 605	-84 003
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 600	-12 916
Rabatter	-9 600	-9 600
Bränsleavgifter, bostäder	3 987 391	3 835 169
Elavgifter	36 324	0
Summa nettoomsättning	28 293 779	27 286 029

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar: Pantförskrivning och överlåtelseavgift	66 031	99 497
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-25	-17
Erhållna statliga bidrag: Elstöd	0	320 801
Easypark och Parkster	294 575	222 714
Övriga ersättningar (uthyrninglgh, passagebrickor, etc)	0	76 570
Övernattning-och turistlägenhet	21 300	0
Övriga rörelseintäkter (nyckelbrickor, disposition, husvagnsparkering, m.m)	50 724	4 893
Försäkringsersättningar	1 162 937	704 020
Övriga serviceavgifter	1 000	0
Övriga ersättningar från hyresgäster	11 902	0
Fakturerade kostnader	300	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 608 744	1 428 478

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-905 760	-885 875
Tomträttsavgäld	-1 482 424	-1 482 497
Arrendeavgifter	-14	-244
Försäkringspremier	-649 105	-494 171
Kabel- och digital-TV	-173 636	-159 873
Återbäring från Riksbyggen	4 700	40 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 452	-5 758
Serviceavtal	-143 775	-125 085
Obligatoriska besiktningar	-106 629	-202 442
Bevakningskostnader	-30 843	-37 160
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-19 219
Snö- och halkbekämpning	-74 269	-49 455
Ersättningar till hyresgäster	0	-500
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 826
Förbrukningsinventarier	-99 854	-57 269
Fordons- och maskinkostnader	-106 889	-111 182
Frakter och transporter	0	-156
Vatten	-1 440 864	-995 092
Fastighetsel	-1 327 972	-1 215 158
Uppvärmning	-4 791 340	-4 031 054
Sophantering och återvinning	-1 116 558	-1 427 407
Förvaltningsarvode drift	-533 838	-209 257
Summa driftskostnader	-13 011 522	-11 472 880

Not 5 Underhåll

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	-14 794	0
Lokaler	-17 588	-81 024
Gemensamma utrymmen	-90 853	-76 624
Installationer, modernisering elsystem	-65 152	0
Installationer Fiber	-244 768	0
Ventilation	-141 250	0
Låssystem	-159 786	0
Dörrar och Portar	-20 030	0
Markytor	-624	-4 484
Garage och p-platser	-198 616	0
Summa Underhåll	-953 461	-162 132

Not 6 Reparationer

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Bostäder	-65 841	-182 273
Lokaler	-8 059	-578 892
Gemensamma utrymme	-341 100	-341 375
Installationer	-707 968	-1 072 731
Huskropp	-131 883	-55 654
Markytor	-59 455	-12 052
Garage o p-plats	-44 067	-137 863
Vattenskador	0	-759 459
Vandalisering	-2 581	-1 496
Försäkringsskador	-708 541	-1 100 837
Övriga reparationer	0	-213 320
Övriga försäkringsskador	-1 838	0
Summa Reparationer	-2 071 333	-4 455 923

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-5 495	-19 828
Förvaltningsarvode administration	-4 058 431	-4 267 014
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 144
IT-kostnader	-12 983	-5 810
Styrelsearvode	0	-19 340
Arvode, yrkesrevisorer	-61 250	-42 500
Övriga förvaltningskostnader	-50 140	-3 263
Kreditupplysningar	-686	-4 396
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-83 210	-84 252
Representation	-46 744	-23 560
Kontorsmateriel	-70 530	-23 465
Telefon och porto	-8 950	-17 796
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-142
Medlems- och föreningsavgifter	-107 280	-400
Köpta tjänster	-1 875	-6 083
Konsultarvoden	-11 625	-20 664
Bankkostnader	-15 681	-12 275
Advokat och rättegångskostnader	-121 250	-38 750
Övriga externa kostnader	-27 199	-6 347
Summa övriga externa kostnader	-4 683 329	-4 599 029

Not 8 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-309 153	-297 260
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 048	-27 644
Övriga kostnadsersättningar	-105	-111
Övriga personalkostnader	0	-8 750
Sociala kostnader	-72 893	-71 096
Summa personalkostnader	-408 199	-404 861

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 706 548	-3 710 326
Avskrivning Maskiner och inventarier	-32 006	-10 460
Avskrivning Installationer	-271 213	-181 819
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 009 767	-3 902 605

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning av andelar i Riksbyggen	0	145 751
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	145 751



Not 11 Byggnader

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	219 677 450	216 328 881
Byggnadsinventarier	138 805	138 805
Markanläggning	89 833	89 833
	219 906 088	216 557 519
Årets anskaffningar		
Nytt Elsystem	0	3 348 569
Kök/Gym	297 276	0
	297 276	3 348 569
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 203 364	219 906 088
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-72 171 369	-68 461 044
Byggnadsinventarier	-138 805	-138 805
Markanläggningar	-89 833	-89 833
	-72 400 007	-68 689 682
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 706 549	-3 710 326
	-3 706 549	-3 710 326
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-76 106 556	-72 400 007
Restvärde enligt plan vid årets slut	144 096 809	147 506 082
Varav		
Byggnader	144 096 809	147 506 082
Taxeringsvärden		
Bostäder	589 000 000	589 000 000
Lokaler	11 521 000	11 521 000
Totalt taxeringsvärde	600 521 000	600 521 000
<i>varav byggnader</i>	<i>364 400 000</i>	<i>364 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>236 121 000</i>	<i>236 121 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner	595 657	595 657
Inventarier	149 061	149 061
Installationer	2 848 826	2 848 826
Transportmedel	580 698	580 698
	4 174 242	4 174 242
Årets Anskaffningar		
Installationer	4 022 740	0
Inventarier och verktyg	143 636	0
	4 166 376	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 340 618	4 174 242
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-595 657	-595 657
Inventarier	-117 680	-107 219
Installationer	-1 394 275	-1 212 456
Transportmedel	-580 698	-580 698
	-2 688 310	-2 496 030
Årets avskrivningar		
Inventarier	-32 006	-10 460
Installationer	-271 213	-181 819
	-303 219	-192 279
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 991 529	-2 688 310
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 349 089	1 485 932
Varav		
Inventarier	143 011	31 381
Installationer	5 206 078	1 454 551

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
1 513 st andelar I Riksbyggen Intresseföreningen	756 500	756 500
Andelar Fonus	1 000	1 040
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	757 500	757 540

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	229 130	223 317
Summa övriga fordringar	229 130	223 317

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	16 467
Förutbetalda försäkringspremier	311 385	261 300
Förutbetalda driftkostnader	5 405	5 059
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 583	42 006
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 502	188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 687	26 373
Förutbetald tomträttsavgäld	370 533	370 533
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	847 094	721 925

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 313 208	1 205 090
Transaktionskonto	6 293 826	5 384 856
Summa kassa och bank	7 607 034	6 589 946

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	120 000 000	120 000 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 000 000	-60 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 000 000	60 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-09-28	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-09-01	25 000 000,00	-25 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-09-01	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
*SEB	0,70%	2024-09-28	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
*STADSHYPOTEK	4,15%	2024-12-03	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
*STADSHYPOTEK	4,15%	2024-12-03	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
*STADSHYPOTEK	0,59%	2025-04-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2026-06-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,29%	2028-12-30	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
Summa			120 000 000,00	0,00	0,00	120 000 000,00

*Senast kända räntesatser

*Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	204 615	204 615
Skuld för moms	708	-20 664
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 469
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	205 323	185 540

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	134 405	141 749
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	56 017	463 088
Upplupna elkostnader	98 299	94 366
Upplupna vattenavgifter	119 989	0
Upplupna värmekostnader	202 897	142 611
Upplupna kostnader för renhållning	74 831	239 360
Upplupna revisionsarvoden	50 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	310 979
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 228	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 251 033	2 255 309
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 012 699	3 687 462

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	135 000 000	135 000 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Rosén (Ordförande)

Kenneth Alvé

Catarina Johansson

A

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har

KPMG AB

al
revisor

Reza Babahajian
Förtroendevald revisor

Robert Gadaan
Förtroendevald revisor

Elektroniskt signerat, syns i underkant på respektive sida.





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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. Revisornas 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 för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler 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 be- slut 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. Risker 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions- sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla- gen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 31 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 försumelse 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

Reza Babahajian
Förtroendevald revisor

Robert Gadaan
Förtroendevald revisor

Elektroniskt signerat, syns i underkant på respektive sida.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 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.

Arsavgift

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.

RB BRF Göteborgshus 31

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

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

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

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

