

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 13  
Org nr: 757201-7262



---

# Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av person som har att jämte ordföranden 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 styrelseledamöter
- 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Göteborgshus 13 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-12-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 158 % till 181 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 706 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 762 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Krokslätt 39:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 192 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler för externa kunder. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastigheternas adress är Falkenbergsgatan 9-13, Fredriksdalsgatan 6-12 samt Brynolfsgatan 1-3 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gällde oförändrat i 10 år t.o.m. 2018-12-07 med en årlig avgäld på 734 452 kr. Kommunen har höjt avgiften från och med 2018-12-07 och de kommande 10 åren till 363 176 kr/år.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	123	48	9	192

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-plats	Mc-plats	Förråd
5	19	37	12	33

Total bostadsarea 11 151 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 727 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	261 203 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	183 925 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>
Ljunghems El, kontor	113
Thai Massage Lanna	51
Städ o servicegruppen	54
Frisör	43

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg samt Fonus. 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 1 053 tkr och planerat underhåll för 567 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 310 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 117 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Torkrumsutrustning	59 200 kr
Värme	84 743 kr
Låssystem	58 750 kr
Entrétrappor	225 335 kr
Balkongtvätt	139 394 kr



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Johan Fredrik Ohlsson	Ordförande	2020
Karolina Stael Von Holstein	Sekreterare	2020
Thommy Ekegren	Vice ordförande	2019
Maria Tibe	Ledamot	2019
Erika Donko	Ledamot	2020
Karl Svensson	Ledamot	2019
Lidia Zajde	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hillevi Lindblad	Suppleant	2020
Tomas Johnson	Suppleant	Avgått under året
Henrik Winge	Suppleant	2020
Bo Olsson	Suppleant	2019
Agneta Bratt	Suppleant	2019
Pär Arumskog	Suppleant	2019
Anna Eriksson	Riksbyggen Suppleant	Avgått under året
Johanna Blixt	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Peter Janhäll	Förtroendevald revisor	Stämman
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>	
Anna Creutzer	Stämman	
<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>	
Fredrik Pihlquist	Stämman	
Anders Averö	Stämman	
Logi Sigurdarson	Stämman	

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 261 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 266 personer.

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

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 4 %.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Nettoomsättning	9 915	9 875	10 051	10 053	9 887
Resultat efter finansiella poster	56	407	-265	859	128
Årets resultat	56	407	-265	859	128
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	101	101	101	76	76
Balansomslutning	50 761	51 275	53 308	53 995	56 335
Soliditet %	15	15	14	14	-12
Likviditet %	181	159	133	127	156
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	713	713	713	713	713
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 447	3 541	3 660	3 776	4 061

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	278 750	5 457 491	1 400 475	406 969
Disposition enl. årsstämmobeslut			406 969	-406 969
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-567 421	567 421	
Årets resultat				56 206
Vid årets slut	278 750	6 090 070	1 174 865	56 206

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 807 444
Årets resultat	56 206
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	567 421
<b>Summa</b>	<b>1 231 071</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 1 231 071

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 915 046	9 875 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 490	271 466
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 178 536</b>	<b>10 146 708</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 757 687	-5 976 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-639 537	-693 709
Personalkostnader	Not 6	-275 812	-248 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 706 159	-1 706 159
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 379 196</b>	<b>-8 624 977</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>799 340</b>	<b>1 521 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 608	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 468	9 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-753 211	-1 124 253
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-743 135</b>	<b>-1 114 762</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 206</b>	<b>406 969</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>56 206</b>	<b>406 969</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	44 893 501	46 599 660
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 893 501</b>	<b>46 599 660</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		200	200
Andra långfristiga fordringar		24 000	24 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 200</b>	<b>24 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 917 701</b>	<b>46 623 860</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 266	348
Övriga fordringar	Not 13	49 592	50 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	669 962	382 567
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>732 821</b>	<b>432 967</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	5 110 547	4 218 372
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 110 547</b>	<b>4 218 372</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 843 367</b>	<b>4 636 807</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>50 761 068</b>	<b>51 275 200</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	278 750	278 750	
Reservfond	92 096	92 096	
Fond för yttre underhåll	6 090 069	5 457 491	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 460 915</b>	<b>5 828 337</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 174 865	1 400 475	
Årets resultat	56 206	406 969	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 231 071</b>	<b>1 807 444</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 691 986</b>	<b>7 635 781</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 032 024	40 700 081
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 032 024</b>	<b>40 700 081</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	914 632	1 361 207
Leverantörsskulder		875 831	306 388
Övriga skulder	Not 17	22 726	146 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 223 869	1 125 698
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 037 058</b>	<b>2 939 338</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>50 761 068</b>	<b>51 275 200</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Standardförbättringar	Linjär	5-50
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 956 012	7 956 012
Hyror, lokaler	281 034	287 666
Hyror, garage	162 829	150 180
Hyror, p-platser	88 320	74 182
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-45 602	-51 455
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 531	-28 620
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-10 497
Bränsleavgifter, bostäder	1 494 984	1 497 774
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 915 046</b>	<b>9 875 242</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Balkongtillägg	179 400	179 400
Övriga ersättningar	37 714	68 407
Fakturerade kostnader	2 160	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	3
Övriga rörelseintäkter	44 218	22 036
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>263 490</b>	<b>271 466</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-567 421	-531 599
Reparationer	-1 053 473	-692 978
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 414	-285 954
Tomträttsavgäld	-1 090 729	-734 452
Arrendeavgifter	-8 472	-6 248
Försäkringspremier	-97 005	-90 314
Återbäring från Riksbyggen	4 200	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 563	-2 375
Serviceavtal	-17 721	-5 777
OVK	-139 941	1 538
Bevakningskostnader	-13 148	-12 765
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 800	0
Snö- och halkbekämpning	-55 683	-169 155
Ersättningar till medlemmar	-4 235	-6 002
Förbrukningsinventarier	-56 975	-17 199
Fordons- och maskinkostnader	0	-11 256
Vatten	-324 110	-305 015
Fastighetsel	-170 820	-166 202
Uppvärmning	-1 474 231	-1 689 694
Sophantering och återvinning	-366 420	-269 779
Förvaltningsarvode drift	-1 017 728	-986 217
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 757 687</b>	<b>-5 976 442</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-4 150	-8 179
Förvaltningsarvode administration	-322 248	-315 514
Hyra inventarier & verktyg	-186 402	-179 945
IT-kostnader	-14 259	-14 708
Styrelsearvode	-9 868	-12 871
Arvode, yrkesrevisorer	-29 593	-20 687
Övriga förvaltningskostnader	-9 146	0
Kreditupplysningar	-3 375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 714	-80 324
Kontorsmateriel	-9 864	-21 992
Telefon och porto	-9 555	-3 790
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1 431	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-11 520
Köpta tjänster	-984	-370
Konsultarvoden	0	-10 800
Bankkostnader	-2 810	-5 310
Advokat och rättegångskostnader	0	-6 800
Övriga externa kostnader	-1 000	-900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-639 537</b>	<b>-693 709</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-101 880	-121 605
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-110 615	-70 993
Sociala kostnader	-63 317	-56 068
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-275 812</b>	<b>-248 666</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-70 004	-70 004
Avskrivning Byggnadsinventarier	-275 000	-275 000
Avskrivning Markanläggningar	-16 617	-16 617
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 344 538	-1 344 538
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 706 159</b>	<b>-1 706 159</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 608	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 608</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 086	9 029
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	228	462
Övriga ränteintäkter	1 154	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 468</b>	<b>9 491</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-752 929	-1 123 853
Övriga räntekostnader	-282	-400
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-753 211</b>	<b>-1 124 253</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 326 171	5 326 171
Standardförbättringar	69 145 459	69 145 459
	<b>74 471 630</b>	<b>74 471 630</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>74 471 630</b>	<b>74 471 630</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 535 845	-3 465 842
Standardförbättringar	-24 336 123	-22 699 968
	<b>- 27 871 968</b>	<b>- 26 165 810</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-70 004	-70 004
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 636 155	-1 636 155
	<b>- 1 706 159</b>	<b>- 1 706 159</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 578 127</b>	<b>- 27 871 969</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 893 501</b>	<b>46 599 660</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 720 322	1 790 325
Standardförbättringar	43 173 181	44 809 335
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	259 000 000	181 000 000
Lokaler	2 203 000	2 925 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>261 203 000</b>	<b>183 925 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>107 081 000</i>	<i>94 058 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>154 122 000</i>	<i>89 867 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	366 726	366 726
Installationer	816 094	816 094
	<b>1 182 820</b>	<b>1 182 820</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 182 820</b>	<b>1 182 820</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-366 726	-366 726
Installationer	-816 094	-816 094
	<b>- 1 182 820</b>	<b>- 1 182 820</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-366 726	-366 726
Installationer	-816 094	-816 094
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 182 820</b>	<b>- 1 182 820</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	14 073	14 533
Skattekonto	35 519	35 519
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>49 592</b>	<b>50 052</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	4 378
Förutbetalda försäkringspremier	50 746	46 259
Förutbetalda driftkostnader	0	128 592
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 872	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 550	0
Förutbetald tomträttsavgäld	340 794	183 613
Förutbetalda hyreskostnader	0	4 188
Förutbetalda leasingavgifter	0	15 537
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>669 962</b>	<b>382 567</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 501 295	2 452 561
Transaktionskonto	2 604 252	1 760 812
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 110 547</b>	<b>4 218 372</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	40 946 656	42 061 288
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-914 632	-1 361 207
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 032 024</b>	<b>40 700 081</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,12%	2020-06-28	858 346,00	0,00	250 000,00	608 346,00
SEB	1,62%	2021-12-28	7 752 800,00	0,00	206 732,00	7 546 068,00
SEB	1,03%	2019-02-28	6 150 000,00	-6 050 000,00	100 000,00	0,00
NORDEA	1,12%	2019-05-15	6 200 000,00	-6 000 000,00	200 000,00	0,00
SEB	1,77%	2019-06-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2021-12-01	4 040 000,00	0,00	160 000,00	3 880 000,00
SEB	1,12%	2022-07-28	7 200 000,00	0,00	160 000,00	7 040 000,00
SEB	1,57%	2023-03-28	6 860 142,00	0,00	137 900,00	6 722 242,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2024-06-30	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2027-03-01	0,00	6 150 000,00	0,00	6 150 000,00
<b>Summa</b>			<b>42 061 288,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>1 214 632,00</b>	<b>40 946 656,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 914 632 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 914 632 kr årligen.

**Not 17 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	17 829	20 878
Skuld för moms	3 700	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 257	122 933
Avräkning hyror och avgifter	-60	-60
Clearing	0	2 294
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>22 726</b>	<b>146 046</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	61 646	0
Upplupna räntekostnader	0	19 907
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	159 443
Upplupna elkostnader	11 689	10 339
Upplupna vattenavgifter	27 570	25 675
Upplupna värmekostnader	41 446	46 012
Upplupna kostnader för renhållning	42 951	53 742
Upplupna revisionsarvoden	25 296	21 000
Upplupna styrelsearvoden	207 175	12 213
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 972	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	728 124	777 366
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 223 869</b>	<b>1 125 698</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	62 577 000	62 577 000

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Styrelsens underskrifter

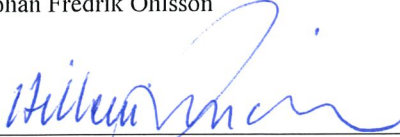
Göteborg 7 oktober 2019  
Ort och datum



Johan Fredrik Ohlsson



Karolina Stael Von Holstein



Thommy Ekegren

Hillevi Lindblad suppleant för  
Thommy Ekegren.



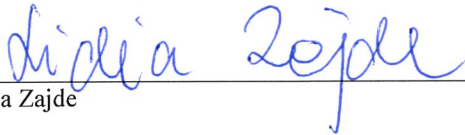
Erika Donko



Maria Tibe



Karl Svensson



Lidia Zajde

Vår revisionsberättelse har lämnats den: 25 oktober 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Therese Svantesson  
Auktoriserad revisor



Peter Janhäll  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13, org.nr 757201-7262

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



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

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 13 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

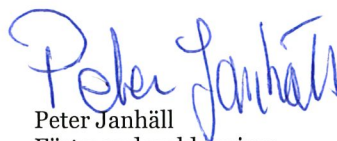
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst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

Göteborg den 25 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Therese Svantesson  
Auktoriserad revisor



Peter Janhäll  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, arvas 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 fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Göteborgshus 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Göteborgshus 13 i samarbete  
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**

**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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