

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus 26
Org nr: 757201-7320





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	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 26 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 3 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 420 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Järnbrott 162:10 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 376 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Marklandsgatan 43-71 i Göteborg. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-12-11 med en årlig avgäld på 723 000 kr. Förhandling pågår med Göteborgs Stad där de har yrkat på en ny avgift om ca 2,8 miljoner årligen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	48
2 rum och kök	176
3 rum och kök	112
4 rum och kök	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	114
Antal p-platser	195
Antal lokaler	5

Total tomtarea 28 658 m²

Total bostadsarea 22 696 m²



Årets taxeringsvärde	452 744 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	388 807 000 kr

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

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

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 1 128 tkr och planerat underhåll för 847 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	58 919
Hängrännor	34 364
Markytor	335 239
Belysning vindar	280 002
Belysning skyddsrum	138 340

Brf Göteborgshus 26 verksamhetsåret 2021/2022

Underhåll och reparationer verksamhetsåret 2021/2022

Föreningen har under verksamhetsåret 2021/2022 utfört reparationer för 1 128 057 kr och underhåll enligt underhållsplan för 846 864 kr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 i resultaträkningen.

Följande större åtgärder som genomförts under de senaste verksamhetsåren kan framhållas:

- Fler cykelparkeringar (utomhusgarage).
- Trappor och ramper till Marklandsgatan 43 - 49 till en kostnad av 5,6 Mkr.
- Gästrum enligt beslut på föreningsstämma 2017; klart för uthyrning hösten 2021.
- Ny belysning vid fastigheterna och i utemiljöerna samt upprustning och utökning av uteplatser och förbättring av utemiljöer.
- 78 parkeringsplatser har utrustas med laddningsmöjlighet till en kostnad av ca 1,8 Mkr där en förutsättning har varit etableringsbidrag (Naturvårdsverket) på upp till 15 000 kr per laddningspunkt. Kostnaden för investeringen finansieras med högre hyra på de laddningsplatser som successivt tas i bruk. El till laddning bekostas av användaren.

Under verksamhetsåret 2021/2022 har planerats för följande större åtgärder med genomförande eller start under verksamhetsåret 2022/2023:

- Byte av porttelefoner, kodlås och införande av informationssystem i entréer; kostnad ännu ej klar.
- Injustering av värme och byte av värmeväxlare, se mer nedan under rubriken värmeförbrukning och målbild.



- Etablering av solcellshybrider och hantering av frånluften från fastigheterna i samarbete med Panncentralen Frölundaborg.

Underhåll och projekt 2022/2023 - 2023/2024

Följande underhåll och projekt kommer att genomföras kommande år:

2022/2023

Avsättning enligt underhållsplan: ca 0,9 Mkr Kodlås, portlås, fasadunderhåll, utrustning i tvättstugor m m

2023/20224

Avsättning enligt underhållsplan: ca 2,5 Mkr Kodlås m m, värmeväxlare, värmepumpar.

Projektet kring värmeväxlare och värmepumpar syftar till att, i samarbete med Panncentralen Frölundaborg, minska bergvärmearläggningens beroende av fjärrvärme för att återladda berget under sommartid, men också att minska fastigheternas effektuttag totalt sett.

Övrigt avseende reparationer och underhåll

Kostnaderna för reparationer har minskat verksamhetsåret 2021/2022 i relation till året före; detta år hanterades ett antal vattenskador i olika lägenheter. Styrelsen följer utvecklingen kring standard i lägenheterna och har sedan tidigare verksamhetsår beslutat om obligatorisk avflyttningskontroll i alla lägenheter som överläts för att dokumentera standard i bland annat kök och badrum.

Underhållskostnaderna 2021/2022 har minskat i relation till föregående år då en del investeringar som beskrivs ovan huvudsakligen kostnadsförts 2020/2021.

Driftskostnader

Driftskostnaderna 2021/2022 har minskat något i relation till året före beroende på lägre underhålls- och reparationskostnader. I övrigt har en del kostnadsposter ökat beroende på indexuppräknning m m. Tomträttsavgälden är fortfarande den som gällde före december 2021 då föreningen tvistar om storleken på avgäldsökningen i mark- och miljödomstolen; Göteborg stad har yrkat på en ny avgäld om ca 2,8 Mkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till 1 150 858 kr att jämföra med 917 981 kr för 2020/2021. En stor del av skillnaden förklaras av minskade kostnader för underhåll och reparationer 2021/2022.

Kassa och bank

Föreningen har 6 931 010 kr i kassa och bank främst beroende på att kostnadsförbrukningen av underhåll släpar efter beroende på långa tider för projektering, entreprenader, handläggningstider av bygglov och tillstånd. För 2021/2022 var motsvarande belopp 11 656 424 kr.

Amorteringar m m

Under 2021/2022 har sammanlagt 6 Mkr amorterats på föreningens lån i linje med beslut om att minska föreningens låneskuld.

Föreningens låneskuld redovisas i not till denna årsredovisning. Föreningens låneskuld ligger i en portfölj med olika löptid på räntenivåerna.

<u>2017/2018</u>	<u>Tkr</u>
Ingående skuld	84 536
Amortering	2 085
Utgående skuld	82 450

<u>2018/2019</u>	
Ingående skuld	82 450
Amortering	2 590
Utgående skuld	79 714



2019/2020

Ingående skuld	79 712
Amortering	58
Utgående skuld	79 654

2020/2021

	79 712
Amortering	3 000
Utgående skuld	76 519

2021/2022

Amortering	6 000
Utgående skuld	73 499

Avgiftsökning 2020/2021, 2021/2022 och 2022/2023

Styrelsen beslutade, mot bakgrund av att tomträttsavgälden kommer att öka, att höja årsavgiften med +3 % för verksamhetsåret 2020/2021 liksom också värmedebiteringen och hyra för garage- och parkeringsplatser. För 2021/2022 höjdes årsavgiften med ytterligare + 3% för att bland annat rymma ökningen av tomträttsavgälden.

För 2022/2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med + 1% med hänvisning till generellt ökade driftskostnader.

Miljö- och hållbarhetsarbete

Styrelsen för Göteborgshus 26 har våren 2021 fastställt en plan för föreningens hållbarhetsarbetet och ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt ISO 14001 (standard). Syftet är att minska föreningens miljöpåverkan och att hålla nere olika driftskostnader.

En del i detta arbete är att redovisa föreningens miljöpåverkan utifrån ett antal aspekter såsom energiförbrukning (värme, el för ventilation, maskiner, belysning), upphandling av tjänster för underhåll och reparationer, avfall, inköp (av inventarier, maskiner, kontorsmaterial), kemikalier för städ och underhåll av gårdar och fasader, transporter, byggnadsmaterial (eventuellt innehåll av asbest eller radon) samt vattenförbrukning

Energiplan och målbild för energiförbrukning

Styrelsen har uppdragit till Riksbyggen att genomföra en energiutredning för att klarlägga vilka åtgärder föreningen kan vidta för att minska föreningens miljöpåverkan och för att minska föreningens driftkostnader för uppvärmning och el.

Föreningen har ett nytt avtal om energioptimering med Riksbyggen som syftar till att systematiskt minska föreningens värme- och elförbrukning i gemensamma utrymmen.

Föreningens fastigheter har idag en energiprestanda på 114 kWh/m², vilket på fem års sikt ska minska till 75 kWh/m². Det är samma krav som idag ställs vid nyproduktion av motsvarande fastigheter. Minskningen av energiprestanda ska ske genom byte av termostater och värmepumpar - åtgärderna bidrar också till att skapa ett bättre inomhusklimat i lägenheterna - och byte av värmepumpar för att återvinna den luft som släpps ut från fastigheterna. I sin tur bidrar också detta till minskade driftskostnader över tid. Diskussioner pågår också med Panncentralen Frölundaborg om att använda den från föreningens fastigheter återvunna värmen för att ladda berget till anläggningen och på så sätt minska Panncentralen Frölundaborgs beroende och kostnaderna för köp av fjärrvärme för denna åtgärd; det innebär också minskade kostnader för värme för Göteborgshus 26.

Värmeförsörjning

Göteborgshus 26 har hela sin värmedistribution från Panncentralen Frölundaborg som sedan hösten 2018 huvudsakligen levererar värme via en bergvärmeanläggning. Ca 20% av värmen genom Panncentralen Frölundaborg är fjärrvärme från Göteborg Energi.

Genom bergvärmeanläggningen har föreningens miljöpåverkan minskat väsentligt på årsbasis.



Den el som Panncentralen Frölundaborg förbrukar vid produktion av värme kommer från vindkraft och är således fossilfri.

	Fjärrvärme		Bergvärme
Koldioxid CO2	255	56	
Svaveldioxid SO2	197		110
Kväveoxider NOx	775		312

Förbrukning av värme

Förbrukningen av värme sedan 2017 framgår nedan:

År	MWh	
2017	3 147 105	(fjärrvärme)
2018	3 034 906	(delvis fjärrvärme)
2019	2 949 310	(bergvärme)
2020	2 967 210	(bergvärme)
2021	2 934 056	(bergvärme)

Värmeförbrukningen har minskat mellan 2017 och 2019 och ökat något 2020 i relation till året före men minskat igen 2021. Värmeförbrukningen över åren ligger tämligen stilla och det har heller inte skett några mer omfattande åtgärder för att minska värmeförbrukningen. Sådana åtgärder planeras, se ovan.

Leverans av tjänster och service

Föreningen har avtal med Riksbyggen för merparten av alla tjänster och service. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Bohus Ståd, som städar gemensamma ytor i fastigheterna, är certifierade enligt ISO 14001. Av de produkter som används i den dagliga städningen är 92% miljömärkta.

LPI Mark och trädgård, som utför vissa tjänster i föreningens utemiljöer, är certifierade av Göteborgs stad enligt miljödiplom (svensk miljöbas).

Kone AB, som ombesörjer drift av hissar och entrédörrar är 32:a på Corporate Knights ranking Global 100 Most Sustainable Corporations.

Göteborgshus 26 avser att ställa krav om miljöcertifiering i kommande upphandlingar av underhåll och reparationer som ligger utanför avtal som redovisats ovan.

Transporter

Det sker få transporter i föreningens regi varför det inte finns anledning att särskilt följa upp detta.

Övriga inköp

Omfattningen av övriga inköp är ringa; inköpen ska dock ses över avseende miljöpåverkan.

Byggnadsmaterial

Denna aspekt är endast aktuell i samband med större ombyggnadsarbeten. Riksbyggen utför ombyggnadstjänster och är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Förbrukning av vatten och el

Vatten levereras av Göteborgs stad och förbrukningen avser alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Elförbrukningen avser el till gemensamma utrymmen - varje medlem väljer den leverantör man vill för el till respektive lägenhet - och denna el leveras av Luleå Energi och uppfyller kraven för Bra Miljöval. Det innebär att elen endast kommer från förnybara källor, dvs vattenkraft, biobränslen, vindkraft och solenergi som lever upp till Naturskyddsföreningens hårda miljökrav.

Nedan redovisas förbrukningen av vatten och el (gemensamma utrymmen) sedan 2017:

År	Vatten (m3)	El (kWh)
2017	26 085	367 803
2018	25 868	364 534
2019	25 910	369 530
2020	26 683	349 727
2021	27 401	377 794



Förbrukningen av vatten har minskat sedan 2017 för att öka 2020 och 2021. Den tämligen stora ökningen av vattenförbrukningen 2021 beror sannolikt på att fler boende vistades i bostaden som konsekvens av pandemirestriktioner. Elförbrukningen (gemensamma utrymmen) har också minskat över tid. Minskningen beror sannolikt på byten av belysning (LED-lampor) och rörelsestyrning. Däremot har elförbrukningen ökat 2021 av oklar anledning.

Föreningens målsättning är att 2025 komma under 25 000 m³ i vattenförbrukning och under 300 000 kWh i elförbrukning (gemensamma utrymmen och installationer).

Återvinning

Göteborgshus 26 har sedan ett antal år hushållsnära insamling av allt avfall inklusive återvinning. Det finns möjlighet att slänga elektronikskrot och miljöfarligt avfall. Det finns också en kompost för trädgårdsavfall liksom möjligheter till insamling och återvinning av kläder och textilier (volymen redovisas inte nedan).

Nedan redovisas avfall i återvinning sedan 2017 (redovisas i ton):

Kategori/år	2017	2018	2019	2020	2021
Glasförpackningar	31	30	31	31	30,7
Tidningar	20	17,7	17,5	14,3	13,9
Pappersförpackningar	17,2	16,7	16,6	17,4	18,8
Wellpapp	12	13,6	17,4	13,7	15,4
Platsförpackningar	10,7	11	11	11,2	10,9
Avfall för sortering	9,2	9,2	9,3	13,5	11,9
Metallförpackningar	1,8	2	2	2	2
TOTALT	102	100	100	103	103,6

Källa: Renovas portal (fastighetsägare)

Återvinningen av pappersförpackningar ökar under perioden som konsekvens av ökad e-handel. Återvinningen av tidningar minskar under perioden som konsekvens av ökad digitalisering. Dessa båda förändringar också beror delvis på de senaste två årens pandemirestriktioner, som inneburit att fler boende vistats i sin bostad under längre tid. Pandemirestriktionerna förklarar sannolikt dels ökningen av återvinning totalt 2020 och 2021. Pandemin bidrog sannolikt också till att mängden avfall till sortering minskade något 2021 i relation till 2020.

Avfall

Mängden avfall i övrigt, dvs matavfall och restavfall, som inte kan återvinnas, redovisas nedan (i kilo):

Kategori/år	2017	2018	2019	2020	2021
Matavfall	16 269	16 626	16 556	17 484	17 249
Restavfall	52 678	51 098	49 782	55 741	53 621
Batterier, glödlampor m m	-	-	-	222	-
TOTALT	68 947	67 724	66 338	73 225	70 870



Källa: statistik från kretslopp och vatten (Göteborgs stad).

Trenden med en minskad volym av avfall har 2020 brutits och både volymen matavfall och volymen restavfall ökade. Det är sannolikt en "pandemieffekt" beroende på att hemarbete och på minskad rörlighet i samhället generellt. Både kategorin matavfall som restavfall minskade något 2021 i relation till 2020.

Föreningens målsättning är att 2025 ha högst 45 000 kg som restavfall. Det innebär att återvinningen fortsatt behöver öka liksom också utsorteringen av restavfall till matavfall. Frågan är dock om det övergripande miljömålet för 2025 är realistiskt mot bakgrund av bestående samhällsförändringar efter pandemin i form av bland annat ökad omfattning av hemarbete.

Kommande åtgärder för att minska föreningens miljöpåverkan

Styrelsen avser att under 2021/2022:

- utreda behov och förutsättningar för att organisera en bilpool alternativt hänvisa intresserade boende till de olika bilpooler som finns i området.

I övrigt hänvisas till avsnittet ovan om energiplan och målbild.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Edvardsson	Ordförande	2023
Marie-Louise Claesson	Vice ordförande	2022
Bengt Jacobsson	Ledamot	2022
Kent Krook	Ledamot	2023
Rikard Björner, avgått augusti 2022	Ledamot Riksbyggen	
Filip Anderberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Linde	Suppleant	2023
Magnus Fleischer	Suppleant	2022
Margareta Edeland	Suppleant	2022
Susanne Vikman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald
Tim Kronberg	revisor

Revisorssuppleanter

Kajsa Martinsson

Valberedning

Astrid Fransson
Sofia Florin, sammankallande



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 484 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 49 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 488 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 %.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 51 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	18 779	18 157	17 371	17 359	17 322
Resultat efter finansiella poster	1 151	918	2 917	7	782
Resultat exklusive avskrivningar	4 420	4 255	5 542	2 642	3 426
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 646	-1 046	240	-1 193	-179
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	267	234	234	169	159
Balansomslutning	92 501	97 691	96 419	94 107	96 489
Soliditet %	16	14	14	11	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	653	634	634	634
Bränsletillägg, kr/m ²	100	100	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	498	512	407	537	470
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	461	465	395	412	343
Ränta, kr/m ²	25	26	32	31	42
Underhållsfond, kr/m ²	781	551	364	143	99
Lån, kr/m ²	3 238	3 506	3 510	3 515	3 633

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 602 753	12 504 905	-978 265	917 981
Disposition enl. årsstämmobeslut			917 981	-917 981
Reservering underhållsfond		6 066 000	-6 066 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-846 863	846 863	
Årets resultat				1 150 856
Vid årets slut	1 602 753	17 724 042	-5 279 421	1 150 856

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-60 284
Årets resultat	1 150 856
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 066 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	846 863
Summa	-4 128 565

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 128 565**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 779 452	18 157 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	517 449	565 040
Summa rörelseintäkter		19 296 901	18 722 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 301 308	-11 597 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 852 350	-2 246 542
Personalkostnader	Not 6	-346 094	-251 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 268 986	-3 337 086
Summa rörelsekostnader		-17 768 738	-17 432 504
Rörelseresultat		1 528 163	1 290 128
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	88 896	88 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104 455	129 935
Räntekostnader fastighetslån		-570 659	-590 978
Summa finansiella poster		-377 308	-372 147
Resultat efter finansiella poster		1 150 856	917 981
Årets resultat		1 150 856	917 981



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	78 273 699	81 305 545
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 486 849	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 760 548	81 305 545
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 11	2 768 600	2 768 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 768 600	2 768 600
Summa anläggningstillgångar		82 529 148	84 074 145
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	3 972
Övriga fordringar		198 719	184 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 842 542	1 772 864
Summa kortfristiga fordringar		3 041 321	1 961 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 931 010	11 656 424
Summa kassa och bank		6 931 010	11 656 424
Summa omsättningstillgångar		9 972 331	13 617 488
Summa tillgångar		92 501 479	97 691 633



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 602 753	1 602 753
Fond för yttre underhåll		17 724 042	12 504 905
Summa bundet eget kapital		19 326 795	14 107 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 279 421	-978 265
Årets resultat		1 150 856	917 981
Summa fritt eget kapital		-4 128 565	-60 284
Summa eget kapital		15 198 230	14 047 374
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	52 233 375	22 810 875
Summa långfristiga skulder		52 233 375	22 810 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 266 447	56 766 447
Leverantörsskulder		1 342 743	953 345
Skatteskulder		30 881	52 055
Övriga skulder	Not 15	551 418	531 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 878 385	2 530 191
Summa kortfristiga skulder		25 069 874	60 833 384
Summa eget kapital och skulder		92 501 479	97 691 633



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	71
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	20



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 264 982	14 819 544
Hyror, lokaler	61 280	60 348
Hyror, garage	787 600	669 540
Hyror, p-platser	488 750	410 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-62 060	-49 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 000	-18 250
Rabatter	0	-480
Bränsleavgifter, bostäder	2 265 900	2 265 900
Summa nettoomsättning	18 779 452	18 157 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga lokalintäkter	2 800	0
Övriga ersättningar	101 601	76 773
Fakturerade kostnader	-1 191	1 258
Övriga rörelseintäkter	239 576	202 152
Försäkringsersättningar	174 663	284 857
Summa övriga rörelseintäkter	517 449	565 040

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-846 864	-1 066 136
Reparationer	-1 128 057	-1 798 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-627 994	-596 654
Tomträttsavgäld	-723 000	-723 000
Försäkringspremier	-471 237	-437 234
Kabel- och digital-TV	-1 160 500	-1 092 693
Återbäring från Riksbyggen	29 700	21 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 553	-13 387
Serviceavtal	-2 340	0
Obligatoriska besiktningar	-180 569	-266 884
Bevakningskostnader	-43 752	-34 577
Övriga utgifter, köpta tjänster	-215 823	-146 339
Snö- och halkbekämpning	-114 084	-64 175
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 553
Förbrukningsinventarier	-207 946	-61 809
Fordons- och maskinkostnader	-20 363	-21 920
Vatten	-676 397	-599 814
Fastighetsel	-535 215	-542 340
Uppvärmning	-3 217 660	-2 831 568
Sophantering och återvinning	-443 618	-408 722
Förvaltningsarvode drift	-677 034	-912 353
Summa driftskostnader	-11 301 308	-11 597 707



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Fritidsmedel	-7 280	0
Förvaltningsarvode administration	-2 245 321	-2 015 564
IT-kostnader	-13 369	-15 717
Styrelsearvode	0	-19 965
Arvode, yrkesrevisorer	-30 600	-38 474
Övriga förvaltningskostnader	-55 693	0
Kreditupplysningar	-421	-2 730
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-114 271	-77 073
Kontorsmateriel	-18 411	-13 393
Telefon och porto	-13 099	-12 113
Medlems- och föreningsavgifter	-18 800	-27 072
Köpta tjänster	0	-8 138
Bankkostnader	-2 855	-4 428
Advokat och rättegångskostnader	-332 232	-10 875
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-2 852 350	-2 246 542

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Styrelsearvoden	-147 610	-91 676
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-140 101	-92 405
Övriga kostnadsersättningar	-2 999	-31 485
Sociala kostnader	-55 385	-35 602
Summa personalkostnader	-346 094	-251 168

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivning byggnader	-264 715	-264 715
Avskrivning markanläggningar	-383 438	-383 438
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 612 526	-2 688 933
Avskrivning installationer	-8 307	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 268 986	-3 337 086

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	88 896	88 896
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	88 896	88 896



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 794 689	15 794 689
Tillkommande utgifter	123 564 590	117 665 586
Markanläggningar	9 945 899	9 945 899
	149 305 178	143 406 174
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	228 833	5 899 004
	228 833	5 899 004
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 534 011	149 305 178
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 145 890	-12 881 175
Tillkommande utgifter	-49 110 505	-46 421 572
Markanläggningar	-5 743 237	-5 359 799
	-67 999 632	-64 662 546
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-264 715	-264 715
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 612 526	-2 688 932
Årets avskrivning markanläggningar	-383 438	-383 438
	-3 260 679	-3 337 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-71 260 311	-67 999 631
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 273 700	81 305 547
Varav		
Byggnader	2 384 084	2 648 799
Tillkommande utgifter	72 070 393	74 454 086
Markanläggningar	3 819 224	4 202 662
Taxeringsvärden		
Bostäder	448 000 000	384 000 000
Lokaler	4 744 000	4 807 000
Totalt taxeringsvärde	452 744 000	388 807 000
<i>varav byggnader</i>	<i>252 932 000</i>	<i>205 754 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>199 812 000</i>	<i>183 053 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	1 495 156	
	1 495 156	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 495 156	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 307	
	-8 307	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-8 307	
	-8 307	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 307	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 486 849	0

Not 11 Långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Andelar Riksbyggens Intresseförening	926 000	926 000
Lån Panncentralen	1 842 600	1 842 600
Summa långfristiga fordringar	2 768 600	2 768 600



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 368	0
Förutbetalda försäkringspremier	235 841	235 396
Förutbetalda driftkostnader	11 719	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	555 249	528 070
Förutbetald uppvärmning	149 792	514 999
Förutbetald kabel-tv-avgift	297 791	273 348
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 184	0
Bidrag för laddstolpar	1 170 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 846	40 301
Förutbetald tomträtsavgäld	180 750	180 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 842 542	1 772 864

Not 13 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	6 170	5 680
Bankmedel, SBAB	5 034 785	9 007 492
Transaktionskonto, Swedbank	1 890 055	2 643 251
Summa kassa och bank	6 931 010	11 656 424

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	73 499 822	79 577 322
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 266 447	-56 766 447
Långfristig skuld vid årets slut	52 233 375	22 810 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2021-09-28	32 500 000,00	-29 500 000,00	3 000 000,00	0,00
NORDEA	0,95%	2022-06-15	24 188 947,00	-21 188 947,00	3 000 000,00	0,00
NORDEA	1,03%	2023-06-15	0,00	21 188 947,00	0,00	21 188 947,00
NORDEA	0,58%	2023-09-20	0,00	29 500 000,00	0,00	29 500 000,00
NORDEA	0,95%	2024-06-19	22 888 375,00	0,00	77 500,00	22 810 875,00
Summa			79 577 322,00	0,00	6 077 500,00	73 499 822,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 21 188 947 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	452 447	461 587
Mottagna depositioner	34 800	34 800
Skuld för moms	50 894	25 469
Skuld sociala avgifter och skatter	11 940	9 090
Avräkning hyror och avgifter	1 337	400
Summa övriga skulder	551 418	531 346

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	61 856	96 239
Upplupna elkostnader	36 273	29 301
Upplupna vattenavgifter	57 174	32 319
Upplupna kostnader för renhållning	82 806	84 749
Upplupna revisionsarvoden	30 600	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 125	648 186
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 551 551	1 609 397
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 878 385	2 530 191

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	91 546 230	91 546 230

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-

Mats Edvardsson

Filip Anderberg

Marie-Louise Claesson

Bengt Jacobsson

Kent Krook

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Tim Kronberg
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557481560658

Document

Årsredovisning Göteborgshus 26 220630

Main document

23 pages

Initiated on 2022-11-16 11:27:08 CET (+0100) by Hans Carlsson (HC)

Finalised on 2022-11-16 15:36:35 CET (+0100)

Initiator

Hans Carlsson (HC)

Riksbyggen

hans.carlsson2@riksbyggen.se

Signing parties

Mats Edvardsson (ME)

Matsedv@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MATS EDVARDSSON"

Signed 2022-11-16 11:39:02 CET (+0100)

Filip Anderberg (FA)

filip.anderberg@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "FILIP ANDERBERG"

Signed 2022-11-16 14:17:15 CET (+0100)

Marie-Louise Cleasson (MC)

mlc.claesson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIE-LOUISE CLAESSION"

Signed 2022-11-16 11:54:43 CET (+0100)

Bengt Jacobsson (BJ)

bengtoinger@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bengt Jacobsson"

Signed 2022-11-16 11:53:39 CET (+0100)

Kent Krook (KK)

kent.krook@telia.com

Tim Kronberg (TK)

timkronberg@live.se



Verification

Transaction 09222115557481560658



The name returned by Swedish BankID was "Kent Reino Krook"
Signed 2022-11-16 11:49:42 CET (+0100)



The name returned by Swedish BankID was "Tim Kronberg"
Signed 2022-11-16 14:19:22 CET (+0100)

Anna Christiansson (AC)
anna.christiansson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"
Signed 2022-11-16 15:36:35 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 26, org. nr 757201-7320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 oktober 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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. 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgs hus 26 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Tim Kronberg
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557481562388

Document

RB Gbg 26

Main document

2 pages

Initiated on 2022-11-16 11:30:43 CET (+0100) by Hans Carlsson (HC)

Finalised on 2022-11-17 09:56:42 CET (+0100)

Initiator

Hans Carlsson (HC)

Riksbyggen

hans.carlsson2@riksbyggen.se

Signing parties

Tim Kronberg (TK)

timkronberg@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Tim Kronberg"

Signed 2022-11-17 09:56:42 CET (+0100)

Anna Christiansson (AC)

anna.christiansson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"

Signed 2022-11-16 15:37:06 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex 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 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 26

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 26 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860