
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus 2
Org nr: 757201-7221



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.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Nyckeltal
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 2
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-05-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets underhållskostnader är högre än budgeterat och beror på tidigarelagda åtgärder som genomförts.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 205% till 11%, vilket beror på nya direktiv beträffande lån som omförhandlas 2020/2021 skall klassificeras som kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 369 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 345 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Johanneberg 11:1 och 12:3 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942 med en sammanlagd lägenhetsyta på 3378 kvm. Fastigheternas adress är Olof Rudbecksgatan 15-25 i Göteborg. Fastigheterna har genomgått en totalrenovering som färdigställdes 1987. Fastigheternas värdeår är 1986 och 1987.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r o k	24	
2 r o k	44	
3 r o k	4	
	72	Totalt

Total tomtarea	3 822 m ²
Total bostadsarea	3 378 m ²

Årets taxeringsvärde	116 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	116 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband, Digital RV, IP telefoni
Städbolaget i Göteborg	Städning
Halléns Fastighetservice	Trädgård skötsel
Halléns Fastighetservice	Snöröjning
Göteborgs stad och Renova Miljö.	Sophämtning
Riksbyggen	Värme och ventilation
Kone AB	Hisservice
Inspecta	Inspektion hissar
Aptus	Bokningssystem tvättstuga
Anticimex	S B A (systematiskt brandskyddsarbete)

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 636 tkr och planerat underhåll för 2 223 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Ommålning fasad, balkong	2011	
Byte elementventiler	2015	
Ommålning trapphus	2015	
Värmesystem	2016	
Målning husgrund och dörrar	2017	
Målning och belysning i soprum	2018	
Renovering tvättstuga	2019, 2020	
Relining tvättstuga, inspektion, spolning rörarbeten	2019, 2020	
Markytor, plattgång, utemiljö, odlingslotter	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	184 712
Installationer	2 014 915
Markytor	23 713

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Underhållsarbeten under året har varit bättringsmålning, avslutat tvättstugerenovering, relining avloppstammar injusteringar av värmeventiler, träarbeten.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Måleriarbeten och utbyte av belysning i ommålade lokaler	2020-2022	
Takomläggning	2025-2030	

Arbeten under 2019/2020

2018/2019 renoverades tvättstugan från grunden och arbetet slutfördes 2019/20 med digital uppkoppling och inklusive bokningssystem

Vidare genomfördes relining av rören under fastigheterna

Stomventiler i värmesystemet byttes

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfördes och godkändes

Webbverktyg och tydligare ansvarsfördelning gjordes för förbättring av brandskyddsarbetet

Arbete med effektoptimering av värmesystemet av firma Lorentzon skulle startats i juni, men sköts upp på grund av Coronapandemin.

Arbetena har varit stora och kostsamma, men har följt underhållsplan och budget.

Styrelsen har arbetat för att underlätta de omfattande åtgärderna, både för föreningens medlemmar och entreprenörer som utfört arbeten

Styrelsen har systematiserat och dokumenterat sitt arbete, så att det skall bli lätt att följa och även underlätta för eventuella nya styrelsemedlemmar

Samarbetet med Riksbyggen och deras stöd och webbverktyg, Mitt Riksbyggen, har fungerat smidigt och varit till stor hjälp

Styrelsen sattes på prov i början av mars, när ordföranden och en styrelsemedlem måste avgå.

På en extrastämma tillsattes ny ordförande och ny styrelsemedlem plus att nya styrelsemedlemmar tillsattes på vakanser

Bra att vi hade fulltalig styrelse när så pandemin slog till

Styrelsen har antagit utmaningen att gå från analoga till digitala system och styrningar

Efter ett turbulent avslut på 2019/2020 ser vi fram emot 2020/2021 med tillförsikt och optimism.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Olof Armini	Ordförande	2020
Peter Fahlén	Vice ordförande	2020
Hanna Berthag	Ledamot	2020
Hans Mogren	Ledamot	2021
Annie Bengtsson	Ledamot	2020
Malin Ahlgren	Ledamot	2020
Alexandra Jacobson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elise Marianne Åberg	Suppleant	2020
Ann-Christin Sievers	Suppleant	2021
Patric Thomsson	Suppleant	2020
Stefan Sievers	Suppleant	2020
Annika Andersson	Suppleant	2020
Stefan Eilertsen	Suppleant	2020
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2020
David Gustavsson	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Eleonor Harrysson	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Ulrika Kruse-Molander, sammankallande	2020	
Stefan Wilhelmsson	2020	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-04-01 då den sänktes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja avgiften för uppvärmning 30% samt höjning av digitala tjänster 97 kr per lägenhet och år. Årsavgifterna lämnades oförändrade.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 558	2 544	2 562	2 549	2 538
Resultat efter finansiella poster	-1 714	-2 074	599	432	365
Resultat exklusive avskrivningar	-1 345	-1 705	968	801	1 069
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 895	-2 255	568	401	733
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	162	162	118	118	99
Balansomslutning	13 940	16 817	18 383	17 877	17 752
Soliditet %	0	10	20	17	15
Likviditet %	11	205	507	574	446
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	664	664	664	664
Bränsletillägg, kr/m ²	87	87	87	87	87
Driftkostnader, kr/m ²	1 175	1 220	386	345	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	517	447	345	320	308
Ränta, kr/m ²	57	56	76	88	102
Underhållsfond, kr/m ²	0	108	570	369	103
Lån, kr/m ²	3 992	4 080	4 169	4 236	4 303

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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 823	0	0	365 004	3 256 923	-2 073 665
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 073 665	2 073 665
Reservering underhållsfond				550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 915 004	1 915 004	
Årets resultat						-1 713 952
Vid årets slut	85 823	0	0	0	1 548 262	-1 713 952

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	183 259
Årets resultat	-1 713 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 915 004
Summa	-165 689

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 165 689

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

CR

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 558 288	2 544 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	594 200	285 235
Summa rörelseintäkter		3 152 488	2 829 523
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 971 445	-4 122 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 467	-203 508
Personalkostnader	Not 6	-116 283	-73 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-368 934	-368 934
Summa rörelsekostnader		-4 674 129	-4 768 265
Rörelseresultat		-1 521 641	-1 938 742
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	44 471
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 171	11 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-195 482	-190 526
Summa finansiella poster		-192 311	-134 923
Resultat efter finansiella poster		-1 713 952	-2 073 665
Årets resultat		-1 713 952	-2 073 665

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 934 951	13 303 885
Summa materiella anläggningstillgångar		12 934 951	13 303 885
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		12 970 951	13 339 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	120 449	237 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	107 908	81 407
Summa kortfristiga fordringar		228 357	318 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	740 566	3 157 762
Summa kassa och bank		740 566	3 157 762
Summa omsättningstillgångar		968 923	3 476 692
Summa tillgångar		13 939 874	16 816 578

CG

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 823	85 823
Fond för yttre underhåll		0	365 004
Summa bundet eget kapital		85 823	450 827
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 548 263	3 256 923
Årets resultat		-1 713 952	-2 073 665
Summa fritt eget kapital		-165 689	1 183 259
Summa eget kapital		-79 866	1 634 086
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 319 233	13 484 297
Summa långfristiga skulder		5 319 233	13 484 297
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 165 064	300 000
Leverantörsskulder	Not 17	114 804	709 452
Övriga skulder	Not 18	72 607	21 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	348 033	667 176
Summa kortfristiga skulder		8 700 508	1 698 195
Summa eget kapital och skulder		13 939 874	16 816 578

U8

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	Slutår
Byggnader	Linjär	69	2056
Standardförbättringar	Linjär		

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 243 184	2 243 184
Hyror, p-platser	20 000	6 000
Bränsleavgifter, bostäder	295 104	295 104
Summa nettoomsättning	2 558 288	2 544 288

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Digitala tjänster	158 976	158 976
Övriga ersättningar	22 627	21 021
Fakturerade kostnader	1 479	4 899
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	4
Övriga rörelseintäkter	43 509	100 335
Försäkringsersättningar	367 611	0
Summa övriga rörelseintäkter	594 200	285 235

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 223 340	-2 611 643
Reparationer	-635 915	-393 392
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 888	-99 144
Arrendeavgifter	-965	0
Försäkringspremier	-30 829	-29 102
Kabel- och digital-TV	-164 614	-159 764
Återbäring från Riksbyggen	0	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 093	-7 657
Serviceavtal	0	-21 110
Obligatoriska besiktningar	-32 878	-7 533
Bevakningskostnader	-8 390	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-24 513	-4 300
Snö- och halkbekämpning	-2 785	-4 575
Ersättningar till hyresgäster	-6 650	0
Förbrukningsinventarier	-3 236	-2 051
Fordons- och maskinkostnader	-400	-411
Vatten	-117 572	-128 880
Fastighetsel	-77 428	-100 061
Uppvärmning	-353 482	-376 297
Sophantering och återvinning	-85 562	-88 016
Förvaltningsarvode drift	-91 903	-90 412
Summa driftkostnader	-3 971 445	-4 122 549

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-3 053	-6 121
Förvaltningsarvode administration	-122 344	-112 772
IT-kostnader	0	-2 299
Styrelsearvode	-15 948	-12 378
Arvode, yrkesrevisorer	-18 009	-17 555
Övriga förvaltningskostnader	-1 650	-11 250
Kreditupplysningar	-1 350	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 705	-18 547
Kontorsmateriel	-3 089	-4 385
Telefon och porto	-15 383	-15 161
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	0
Bankkostnader	-1 990	-1 990
Advokat och rättegångskostnader	-6 526	0
Övriga externa kostnader	-2 100	-600
Summa övriga externa kostnader	-217 467	-203 508

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-81 336	-50 997
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 029	-4 998
Sociala kostnader	-26 918	-17 278
Summa personalkostnader	-116 283	-73 273

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-350 045	-350 045
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 890	-18 890
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-368 934	-368 934

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	44 471
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	44 471

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 155	11 115
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 171	11 132

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-194 372	-190 467
Övriga räntekostnader	-1 110	-59
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-195 482	-190 526

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 919 722	23 919 722
Mark	182 050	182 050
Standardförbättringar	566 686	566 686
	24 668 458	24 668 458
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 668 458	24 668 458

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 213 454	-10 863 409
Standardförbättringar	-151 119	-132 230
	-11 364 573	-10 995 639

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-350 045	-350 045
Årets avskrivning standardförbättringar	-18 890	-18 890
	-368 935	-368 935

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 733 508** **-11 364 574****Restvärde enligt plan vid årets slut****12 934 951** **13 303 885****Varav**

Byggnader	12 356 224	12 706 268
Mark	182 050	182 050
Standardförbättringar	396 677	415 567

Taxeringsvärden

Bostäder	116 200 000	116 200 000
Totalt taxeringsvärde	116 200 000	116 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 600 000</i>	<i>44 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 600 000</i>	<i>71 600 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	80 482	84 226
Skattekonto	39 967	153 297
Summa övriga fordringar	120 449	237 523

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	322	5 439
Förutbetalda försäkringspremier	15 604	15 224
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 982	60 744
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 908	81 407

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	86 218	2 768 425
Transaktionskonto	654 347	389 337
Summa kassa och bank	740 566	3 157 762

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	13 484 297	13 784 297
Nästa års amortering samt låneomläggningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 165 064	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 319 233	13 484 297

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,877%	2020-11-28**	3 090 064,00	0,00	0,00	3 090 064,00
NORDEA	1,10%	2021-02-10**	5 175 000,00	0,00	200 000,00	4 975 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,95%	2025-03-30	5 519 233,00	0,00	100 000,00	5 419 233,00
Summa			13 784 297,00	0,00	300 000,00	13 484 297,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 300 000 kr årligen.

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank och Nordeas lån om 8 065 064 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Eftersom lånen måste redovisas som kortfristig skuld ger det en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska redovisas som kortfristiga skulder.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	114 804	709 452
Summa leverantörsskulder	114 804	709 452

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	20 127	21 567
Skuld sociala avgifter och skatter	52 479	0
Summa övriga skulder	72 607	21 567

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	7 976	7 966
Upplupna elkostnader	5 451	5 401
Upplupna vattenavgifter	11 287	10 742
Upplupna värmekostnader	10 895	11 098
Upplupna kostnader för renhållning	15 844	14 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 473	406 879
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 107	210 631
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	348 033	667 176

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	19 988 000	19 988 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

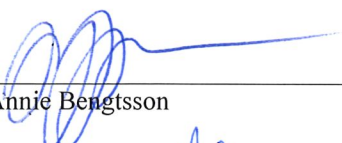
Göteborg 2020-09-30
Ort och datum


Olof Armini


Peter Fahlén


Hans Mogren


Hanna Berthag



Annie Bengtsson

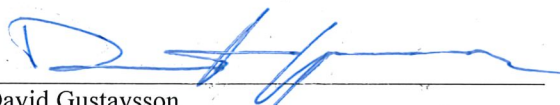

Malin Ahlgren


Alexandra Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Axel Sandquist
Auktoriserad revisor


David Gustavsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2, org.nr 757201-7221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 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 Göteborgshus 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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. 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg den 20/10 2020



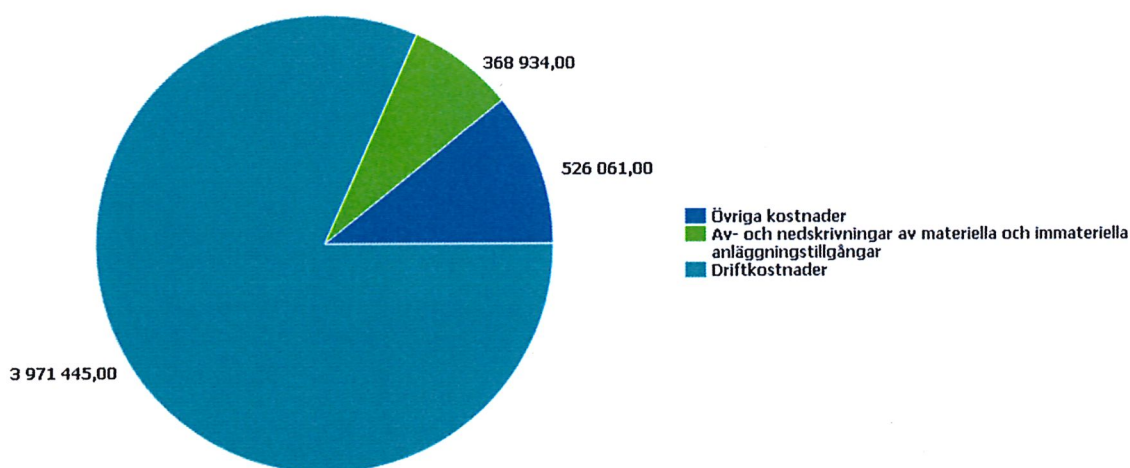
Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



David Gustavsson
Förtroendevald revisor

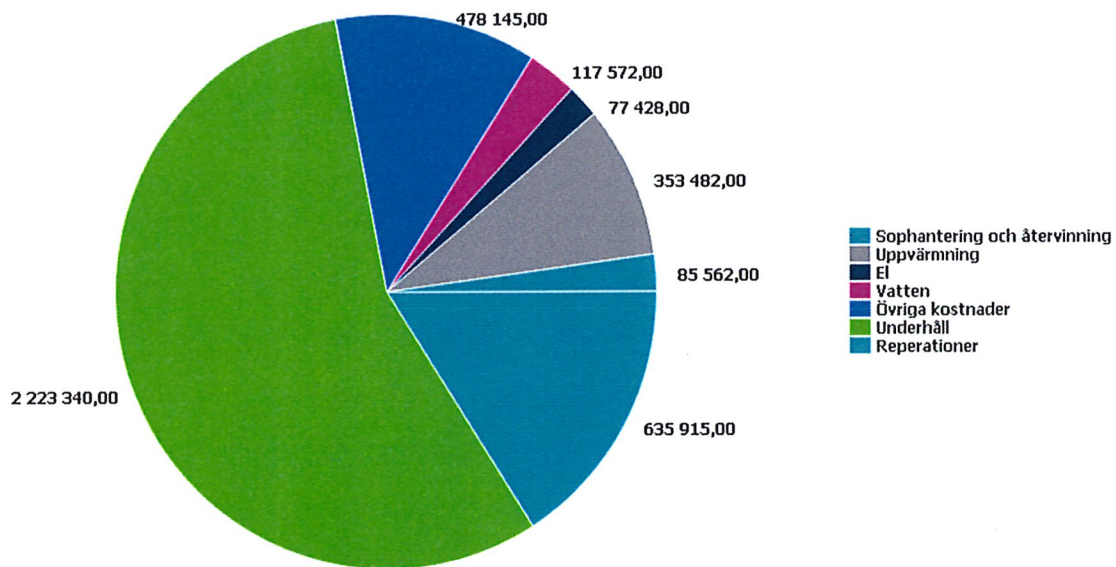
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 971 445	4 122 549
Övriga externa kostnader	217 467	203 508
Personalkostnader	116 283	73 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	368 934	368 934
Finansiella poster	192 311	134 923
Summa kostnader	4 866 440	4 903 188



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019/2020	2018/2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	55 500	55 500
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	667	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	8 093	7 657
Serviceavtal	0	21 110
Inre skötsel/städ grund	35 736	34 912
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	23 731	0
Hissbesiktning	9 148	7 533
Bevakningskostnader jour	8 390	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 513	4 300
Snö- och halkbekämpning	2 785	4 575
Reparationer	635 915	393 392
Underhåll	2 223 340	2 611 643
Fastighetsel	77 428	100 061
Fjärrvärme	353 482	376 297
Vatten	117 572	128 880
Sophämtning	55 103	53 107
Extra sophämtning	30 459	34 909
Fastighetsförsäkring	30 829	29 102
Ersättningar till hyresgäster	6 650	0
Arrendeavgifter	965	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	164 614	159 764
Fastighetsskatt	102 888	99 144
Förbrukningsinventarier	3 236	2 051
Övriga kostnader för transportmedel	400	411
Summa driftkostnader	3 971 445	4 122 549



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

kr/m²kr/m²BOA 3378 m²

Belopp i kr	2019/2020	2018/2019
Bevakningskostnader, jour	2	0
Sophämtning	25	26
Fastighetsel	22	30
Fastighetsförsäkring	9	9
Fastighetsskatt	30	29
Fjärrvärme	105	111
Förbrukningsmaterial	1	1
Hissbesiktning	3	2
Arrende	1	0
O v k	7	
Städning gemensamma utrymmen	11	10
Ersättning till hyresgäst	2	0
Digitala tjänster	49	47
Återbäring Riksbyggen	0	-2
Reparationer	188	116
Systematiskt brandskyddsarbete	3	2
Snö och halkbekämpning	1	2
Underhåll	659	773
Vatten	35	38
Fastighetsskötsel	16	16
Övriga utgifter, köpta tjänster	7	0
Summa driftkostnader	1 176	1 220

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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 2 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