

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Göteborgshus nr 1  
Org nr: 757201-7569



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Göteborgshus 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 46% till 29%. Se not 19.

I resultatet ingår avskrivningar med 562 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 030 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 36:13 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Kobergsgatan 2-8, 12-14, 18-30 och Morängatan 8-12 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	32
2 r o k	74
3 r o k	13
4 r o k	13
<b>Totalt</b>	<b>132</b>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	24

Total bostadsarea 6 781 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 177 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 177 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är andelsägare i Strömmensbergs P-platsförening. Andelsägare är Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 1, 5 och 6 samt Strömmensberg 4, vilka har inbetalat 1 000 kr per förening i ursprungligt andelstal. Vidare har Göteborgshus 1, 5 och 6 samt Strömmensberg 4 utlånat 55 000 kr per förening i andelslån i Strömmensbergs Ekonomiska Parkeringsplatsförening. Detta lån har en ränta på 12% och är amorteringsfritt.

#### 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 781 tkr och planerat underhåll för 372 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1986	Enbart vertikala stammar
Fönsterbyte	1986	
Balkonginstallation	1986	
Takreovering	1986	
Fasadputsning	2004	Enstaka lagningar har skett senare år
Hissar	2014	
Relining	2017	
Målning trapphus, tvättstuga, källare	2018	
Energikartläggning fastighet	2019	
Målning trapphus, tvättstuga, källare	2019	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ip lösning UC	19 375
Huskropp utvändigt, utredning takreovering	352 625

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takreovering, Fasadmålning	2021	ca 10 000 000 kr

*jm*

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Olavi Luht	Ordförande	2021
Ditte Poulsen	Sekreterare	2021
Tomas Bratt	Vice ordförande	2021
David Näsvall	Ledamot	2022
David Selvert – avgått p g a flytt 2020 12 01.	Ledamot	2022
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	2021

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Martin Aronsson	Suppleant	2021
Simon Lindberg	Suppleant	2021
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2021
Anders Haag	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anton Staxäng	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karin Oden	2021
Hannah Abrahamsson	2021
Isak Staxäng, sammankallande	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin, trots detta pandemiår med Covid-19.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 178 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 808 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

## Ordförande har ordet

Ännu ett år har gått i Göteborgshus 1 och jag vill försöka skriva några rader om året som gått och blicka framåt kring vad som är på gång i vårt hus. År 2020 är slut och vi är nog många som kan hålla med om att det varit ett mycket ovanligt år. Hoppas att du ser fram emot 2021 lika mycket som vi gör och att detta året blir ett riktigt toppenår för oss alla.

### Ekonomi

Styrelsen har bedömt att föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Detta då de löpande utgifterna för föreningen samt att underhållsbehovet kan finansieras genom årsavgifterna från oss boende. Styrelsen har därför beslutat, som ni redan har noterat, att höja avgiften med 2% för år 2021.

### Takbyte

På grund av olika anledningar så var vi tvungna att avvakta med takbytet under föregående år. När ni nu läser detta så är det förhoppningsvis full fart på takläggarna.

### Teknisk förvaltning

Styrelsen har under föregående år omförhandlat avtalet ang. teknisk förvaltning till ett mycket förmånligt pris.

### Bredband

Nu har vi alla fått ett gemensamt bredband i vårt hus, också det till ett förmånligt pris.

### Gym

Även gymmet har fått en ansiktsupplyftning med bl a nya stänger och vikter samt nytt ljudabsorberande golv.

### Källsortering

Under åren har vi uppdaterat våra soprum med fler källsorteringsalternativ. Vi har efter detta sett en positiv utveckling på att fler använder dessa istället för att slänga allt avfall bland de vanliga soporna. Snälla fortsätt sortera och kompostera, på detta sätt kan vi alla hjälpa miljön lite på traven samtidigt som vi sparar pengar för föreningen.

### Övrigt

Avslutningsvis vill vi i styrelsen tacka för visat förtroende och önska er alla ett fortsatt trevligt boende under 2021. Vi hoppas som vanligt att vi alla hjälps åt att hålla vårt hus och dess omgivning i fortsatt gott skick. Försök gärna spara på resurser som t ex el och varmvatten och tveka inte att kontakta styrelsen om ni har frågor, funderingar eller förslag.

Vänligen  
Olavi Luht



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 546	5 438	5 333	5 226	5 228
Årets resultat	468	1 143	482	-1 579	881
Resultat exklusive avskrivningar	1 030	1 705	1 044	-976	1 484
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	30	905	244	-1 776	684
Balansomslutning	44 979	45 541	45 477	45 414	44 503
Soliditet %	26	25	22	21	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	808	792	776	761	761
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	41	43	35	44	36
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	900	808	156	143	431
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 719	4 866	4 969	5 073	4 734

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

*Om*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 343 000	0	0	5 476 562	254 460	1 142 583
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 142 583	-1 142 583
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-372 000	372 000	
Årets resultat						468 090
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 343 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 104 562</b>	<b>769 043</b>	<b>468 090</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 397 042
Årets resultat	468 090
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	372 000
<b>Summa</b>	<b>1 237 133</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 237 133</b>
--	------------------

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

*on*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 545 692	5 438 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 623	195 672
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 693 315</b>	<b>5 634 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 618 257	-3 057 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-445 776	-478 558
Personalkostnader	Not 6	-347 739	-233 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-562 057	-562 057
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 973 828</b>	<b>-4 331 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>719 487</b>	<b>1 302 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	108 681
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 595	20 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-275 992	-288 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 397</b>	<b>-159 913</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>468 090</b>	<b>1 142 583</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>468 090</b>	<b>1 142 583</b>

Om

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	36 368 605	36 930 662
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 368 605</b>	<b>36 930 662</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 187 000	1 187 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 189 000</b>	<b>1 189 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 557 605</b>	<b>38 119 662</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	5 108
Övriga fordringar	Not 15	163 394	170 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 067	385 810
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>275 461</b>	<b>561 176</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 145 636	6 859 824
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 145 636</b>	<b>6 859 824</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 421 097</b>	<b>7 421 000</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 978 702</b>	<b>45 540 663</b>

03

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 343 000	4 343 000	
Fond för yttre underhåll	6 104 562	5 476 562	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 447 562</b>	<b>9 819 562</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	769 042	254 460	
Årets resultat	468 090	1 142 583	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 237 133</b>	<b>1 397 042</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 684 695</b>	<b>11 216 604</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Avsättningar</b>	Not 18		
Övriga avsättningar	54 642	54 642	
<b>Summa avsättningar</b>	<b>54 642</b>	<b>54 642</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 900 000	18 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 900 000</b>	<b>18 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	24 096 300	14 696 300
Leverantörsskulder	Not 20	223 644	429 479
Övriga skulder	Not 21	176 895	182 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	842 526	661 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 339 365</b>	<b>15 969 416</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 978 702</b>	<b>45 540 663</b>

Om

# 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	89
Tillkommande utgifter	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*jm*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 477 232	5 369 952
Hyror, förråd	10 860	10 860
Hyror, p-platser	57 600	57 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 545 692</b>	<b>5 438 412</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	44 838	43 517
Fakturerade kostnader	1 620	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	120 000
Erhållna statliga bidrag	0	30 000
Övriga rörelseintäkter	41 050	0
Försäkringsersättningar	60 116	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>147 623</b>	<b>195 672</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-372 000	-386 291
Reparationer	-780 990	-306 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-188 628	-181 764
Arrendeavgifter	-17 320	-17 048
Försäkringspremier	-61 243	-55 452
Kabel- och digital-TV	-113 011	-110 920
Återbäring från Riksbyggen	0	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 650
Obligatoriska besiktningar	-12 280	-11 231
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 450	-5 282
Snö- och halkbekämpning	-3 344	0
Ersättningar till hyresgäster	-18 900	-40 000
Förbrukningsinventarier	-3 570	-819
Fordons- och maskinkostnader	0	-368
Vatten	-222 871	-185 011
Fastighetsel	-213 544	-213 360
Uppvärmning	-710 186	-759 593
Sophantering och återvinning	-181 987	-179 900
Förvaltningsarvode drift	-697 932	-607 871
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 618 257</b>	<b>-3 057 501</b>

*Om*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-250	-1 429
Förvaltningsarvode administration	-334 992	-333 527
Lokalkostnader	0	-9 600
IT-kostnader	-3 619	-2 031
Styrelsearvode	-16 035	-15 678
Arvode, yrkesrevisorer	-21 591	-21 046
Övriga förvaltningskostnader	-6 250	-4 300
Kreditupplysningar	6 945	-12 378
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 903	-39 723
Kontorsmateriel	-9 615	-6 218
Telefon och porto	-20 296	-21 189
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 920
Bankkostnader	-2 770	-2 820
Övriga externa kostnader	-1 400	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-445 776</b>	<b>-478 558</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-158 110	-162 080
Bokförda styrelsearvoden från stämman t o m dec 2020 *	-79 050	
Övriga ersättningar	-7 593	-6 636
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 315	-10 120
Övriga kostnadsersättningar	-7 858	-2 869
Övriga personalkostnader	-4 112	-2 834
Sociala kostnader	-50 029	-48 933
Bokförda sociala avgifter från stämman t o m dec 2020 *	-24 672	
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-347 739</b>	<b>-233 472</b>

\* Periodisering upplupna arvoden har skett i årets bokslut från stämmodag till 2020 12 31, därav högre kostnad 2020. Utbetalning har skett i vanlig ordning.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-562 057	-562 057
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-562 057</b>	<b>-562 057</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	108 681
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>108 681</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från lån	6 600	6 600
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 820	13 305
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	175	168
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>24 595</b>	<b>20 073</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-275 800	-288 455
Övriga räntekostnader	-192	-212
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-275 992</b>	<b>-288 667</b>

0n



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	47 728 000	47 728 000
Byggnadsinventarier	180 033	180 033
Mark	5 834 920	5 834 920
Tillkommande utgifter	116 500	116 500
Markanläggning	478 000	478 000
	<b>54 337 453</b>	<b>54 337 453</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 337 453</b>	<b>54 337 453</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 632 258	-16 070 201
Byggnadsinventarier	-180 033	-180 033
Tillkommande utgifter	-116 500	-116 500
Markanläggningar	-478 000	-478 000
	<b>-17 406 791</b>	<b>-16 844 734</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-562 057	-562 057
	<b>-562 057</b>	<b>-562 057</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 968 848</b>	<b>-17 406 791</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>36 368 605</b>	<b>36 930 662</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	30 533 685	31 095 742
Mark	5 834 920	5 834 920
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	177 000 000	177 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>177 000 000</b>	<b>177 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>81 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>96 000 000</i>	<i>96 000 000</i>

*on*

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2 000	2 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 187 000	1 187 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 187 000</b>	<b>1 187 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 609	6 717
Kundfordringar	-1 609	-1 609
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>5 108</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	59 576	66 440
Skattekonto	103 818	103 818
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>163 394</b>	<b>170 258</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 300	3 300
Förutbetalda försäkringspremier	72 571	61 243
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 758	28 131
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 438	293 136
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>112 067</b>	<b>385 810</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 958 733	5 940 913
Transaktionskonto	1 186 902	918 912
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 145 636</b>	<b>6 859 824</b>

07

**Not 18 Avsättningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga avsättningar	54 642	54 642
<b>Summa avsättningar</b>	<b>54 642</b>	<b>54 642</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	31 996 300	32 996 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 096 300	-14 696 300
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 900 000</b>	<b>18 300 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,92%	2020-03-13	6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,92%	2020-05-13	5 396 300,00	-5 396 300,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,92%	2020-11-28	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00	0,00
NORDEA	0,70%	2021-03-15	2 300 000,00	-2 300 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,80%	2021-03-15	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
NORDEA	0,39%	2021-12-09	0,00	7 696 300,00	0,00	7 696 300,00
NORDEA	0,61%	2021-06-16	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	0,96%	2021-08-25	5 400 000,00	0,00	0,00	5 400 000,00
SWEDBANK	0,81%	2022-09-23	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
<b>Summa</b>			<b>32 996 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>31 996 300,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 24 096 300 kr av föreningens totala lån till omförhandling varför den delen av skulden ska betraktas som kortfristig skuld.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	223 644	429 479
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>223 644</b>	<b>429 479</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	176 895	182 217
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>176 895</b>	<b>182 217</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 672	0
Upplupna räntekostnader	23 709	44 782
Upplupna elkostnader	19 492	19 302
Upplupna vattenavgifter	24 957	17 000
Upplupna värmekostnader	103 679	108 214
Upplupna kostnader för renhållning	16 641	18 288
Upplupna styrelsearvoden	79 050	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 145	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	518 181	453 834
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>842 526</b>	<b>661 420</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	48 510 000	48 510 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har beslutat att från och med 2021 01 01 redovisa enligt regelverket K3 då detta ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi.



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-03-22

Ort och datum

Olavi Luht

Olavi Luht

Ditte Poulsen

Ditte Poulsen

David Näsval

David Näsval

Tomas Bratt

Tomas Bratt

Marie Hellström

Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Anders Haag

Anders Haag  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 1, org.nr 757201-7569

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 1 för år 2020.

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 31 december 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 att utföra 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.

07

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

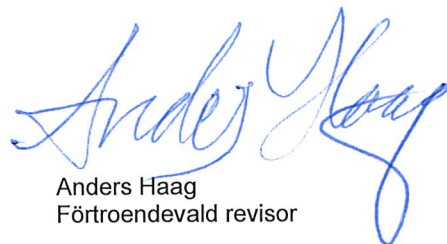
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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.

Kungsbacka den 16/4-2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

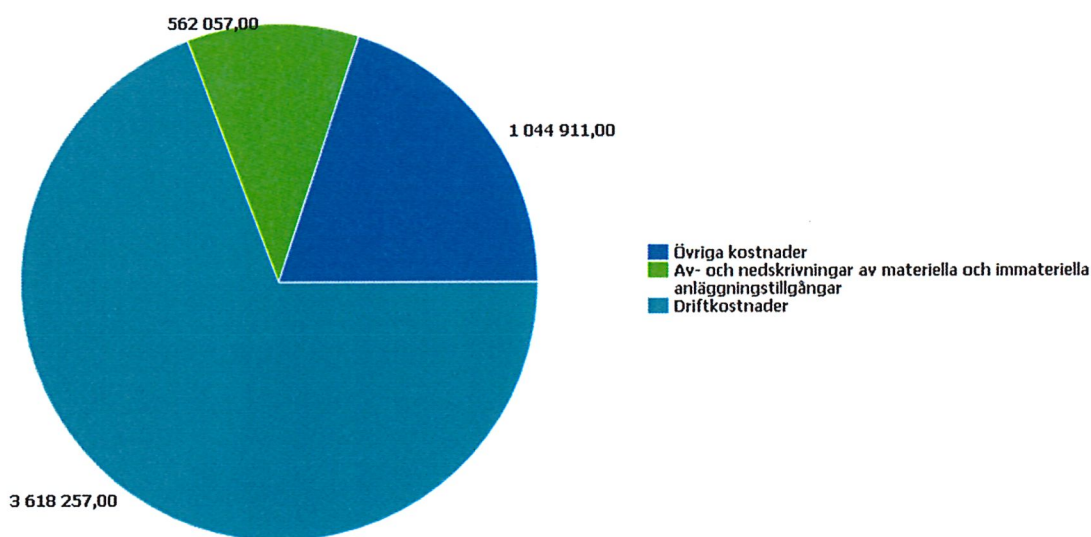


Anders Haag  
Förtroendevald revisor



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 618 257	3 057 501
Övriga externa kostnader	445 776	478 558
Personalkostnader	347 739	233 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	562 057	562 057
Finansiella poster	251 397	159 913
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 225 225</b>	<b>4 491 502</b>



---

# 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.

## **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 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.

# RBF Göteborgshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Göteborgshus 1 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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