
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 16
Org nr: 757201-7247



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
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 16
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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 193% till 20%, vilket till största delen beror på nya direktiv när det gäller redovisning av föreningens lån som kortfristiga skulder. Lån som ska omförhandlas inom ett år måste redovisas som kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 453 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 973 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 69:1, 70:1, 71:1, 72:1, 73:1, 74:2, 758:526 samt 758:66 med adresserna Silvermyntsgatan 2-32 och 3-21, Kopparmyntsgatan 1-7 och 9 samt Plåtmyntsgatan 1-17 och 19-33. På dessa tomter har år 1953 uppförts bostadshus med 339 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 18 374 m². Järnbrott 758:66 och 758:526 är parkeringsplatser respektive parkeringsdäck. Dessutom finns 35 lokaler med en sammanlagd yta av 1 225 m², 45 garage och 200 avgiftbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	45
2 r o k	201
3 r o k	69
4 r o k	24
Summa	339

Total tomtarea	40 092 m ²
Bostäder	18 374 m ²
Lokaler	4 186 m ²

Årets taxeringsvärde	313 180 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	313 180 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,63 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens väsentliga avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalförvaltning
Controlla	Parkeringsövervakning
Luleå Energi	El
Telenor	Bredband, TV, Telefoni
Vinga Hiss AB	Hisservice
Störningsjouren	

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 928 tkr och planerat underhåll för 249 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar från och med i år så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

Årets arbeten och underhåll:

Fortlöpande kontroll av föreningens fastigheter och övrig egendom har gjorts enligt föreningens stadgar.

Av utfört underhåll/arbete under verksamhetsåret kan bl.a. följande nämnas:

Projekt gällande värme/ventilation har påbörjats.

Styrelsen har gått igenom alla parkerings- samt garageavtal och omförhandlat hyran.

Styrelsen är nu i sluttampen på en omfattande genomgång av föreningens lokaler. Genomgången gäller både affärslokaler och förrådsutrymmen. Detta görs för att vi skall kunna utnyttja alla lokaler på bästa sätt.

Styrelsen har projekterat för en kommande renovering/ombyggnad av Silvermyntsgatan 1.

Processen mot FoP fortlöper och förhoppningen är att man under kommande verksamhetsår skall ha kommit till dom i frågan.

En upprustning av lekplatsen har genomförts för att möta besiktningskraven för året.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	3 563
Gemensamma utrymmen	114 189
Huskropp utvändigt	48 561
Garage och p-platser	82 825

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Bergkvist	Ordförande	2020
Andreas Olausson	Vice ordförande	2020
Sara Fridell	Sekreterare	2020
Kent-Ove Svensson	Ledamot	2021
Lars-Göran Rydh	Ledamot	2021
Susanne Versén	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annica Ottosson	Suppleant	2020
Cathrin Andersson	Suppleant	2021
Christopher Skog	Suppleant	2021
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anneli Åhlander	Förtroendevald revisor 2020
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anette Andersson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Alexandersson, sammankallande	2020
Anna Holmgren	2020
Katarina Karlsson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till redovisning enligt K3 för att möjliggöra att större åtgärder i fastigheten kan bokföras som investeringar istället för underhållskostnader. På detta vis förstärker vi balansräkningen och tar kostnader för investeringar i form av avskrivningar i framtiden istället för underhållskostnader innevarande år. Avskrivningar påbörjas efter slutbesiktning.

Projektet för förbättring av värme och ventilation pågår och beräknas vara klart våren 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 460 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 56 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 456 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 3%.

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

Årsavgifterna 2019/2020 uppgick till 793 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 45 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	18 033	17 694	17 296	17 028	15 596
Årets resultat	4 521	4 861	-7 858	-2 893	1 708
Resultat exklusive avskrivningar	5 973	6 351	-6 151	-1 186	3 415
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 273	1 285	-8 851	-3 211	1 186
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	275	147	110	121
Balansomslutning	64 706	60 173	56 194	67 138	67 119
Soliditet %	0	-8	-17	-2	2
Likviditet %	20	193	83	156	271
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	793	770	749	738	659
Bränsletillägg, kr/m ²	138	138	138	138	131
Driftkostnader, kr/m ²	531	509	1 161	835	515
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	517	476	458	542	465
Ränta, kr/m ²	36	43	46	58	81
Underhållsfond, kr/m ²	321	242	0	0	72
Lån, kr/m ²	3 208	3 337	3 405	3 364	3 431

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	550 042	0	0	4 453 009	-14 561 689	4 860 850
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 860 850	-4 860 850
Reservering underhållsfond				1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-249 137	249 137	
Årets resultat						4 520 456
Vid årets slut	550 042	0	0	5 903 872	-11 151 702	4 520 456

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 700 839
Årets resultat	4 520 456
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	249 137
Summa	-6 631 246

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 631 246

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 033 270	17 694 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	302 934	341 823
Summa rörelseintäkter		18 336 204	18 036 089
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 757 575	-9 340 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 694 521	-1 392 309
Personalkostnader	Not 6	-253 624	-221 836
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 452 556	-1 490 187
Summa rörelsekostnader		-13 158 277	-12 445 078
Rörelseresultat		5 177 928	5 591 011
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	48 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 818	2 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-669 290	-781 377
Summa finansiella poster		-657 472	-730 161
Resultat efter finansiella poster		4 520 456	4 860 850
Årets resultat		4 520 456	4 860 850

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 044 874	47 386 764
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 013 282	3 123 948
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	9 211 281	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 269 437	50 510 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	0	200
Andra långfristiga fordringar	Not 15	509 000	509 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		509 000	509 200
Summa anläggningstillgångar		58 778 437	51 019 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	-301	12 158
Övriga fordringar	Not 17	220 874	159 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 122 670	1 048 134
Summa kortfristiga fordringar		1 343 243	1 219 446
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 584 525	7 933 323
Summa kassa och bank		4 584 525	7 933 323
Summa omsättningstillgångar		5 927 768	9 152 769
Summa tillgångar		64 706 205	60 172 681

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		550 042	550 042
Fond för yttre underhåll		5 903 872	4 453 009
Summa bundet eget kapital		6 453 914	5 003 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 151 702	-14 561 689
Årets resultat		4 520 456	4 860 850
Summa fritt eget kapital		-6 631 246	-9 700 839
Summa eget kapital		-177 332	-4 697 788
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	34 518 566	60 134 256
Summa långfristiga skulder		34 518 566	60 134 256
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	24 419 701	1 177 367
Leverantörsskulder	Not 21	3 504 007	1 156 162
Skatteskulder	Not 22	49 540	31 964
Övriga skulder	Not 23	600 510	672 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 791 223	1 698 447
Summa kortfristiga skulder		30 364 981	4 736 213
Summa eget kapital och skulder		64 706 205	60 172 681

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 520 456	4 860 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 452 556	1 490 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 973 012	6 351 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-123 797	-683 561
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 386 434	380 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 235 649	6 048 193
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	200	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-9 211 281	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 211 081	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 373 366	-1 263 152
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 373 366	-1 263 152
Årets kassaflöde	-3 348 798	4 785 041
Likvidamedel vid årets början	7 933 323	3 148 282
Likvidamedel vid årets slut	4 584 525	7 933 323
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) från 2019 07 01 och därmed bytt redovisning från K2.

Styrelsen har beslutat att upprätta årsredovisningen och tillämpa redovisningsprinciperna enligt K3 regelverket då detta regelverk anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetal har tillämpats.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Först därefter påbörjas avskrivningar på ombyggnaden.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Från och med i år tillämpas komponentavskrivning. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år 2019/2020	Antal år 2018/2019
Byggnader, stam och badrumsrenovering	Linjär	50	
Byggnader, Elinstallationer	Linjär	67	
Byggnader, stommar	Linjär	66	
Inventarier, tvättmaskiner	Linjär	10	
Inventarier, dörrar	Linjär	50	
Byggnader	Linjär		85
Standardförbättringar	Linjär		20-50
Inventarier	Linjär		5-50

Markvärdet 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	14 576 997	14 152 419
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-24 041	-36 061
Hyror, lokaler	475 155	482 684
Hyror, garage	497 543	461 196
Hyror, p-platser	244 524	216 793
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-97 111	-78 174
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-69 470	-37 542
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 447	-11 317
Rabatter	-78 252	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 544 372	2 544 268
Summa nettoomsättning	18 033 270	17 694 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	88 450	52 894
Fakturerade kostnader	10 339	4 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	8
Erhållna skadestånd	0	110 382
Övriga rörelseintäkter	204 162	173 660
Summa övriga rörelseintäkter	302 934	341 823

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	-249 137	-612 991
Reparationer	-1 927 659	-937 348
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-564 802	-547 226
Tomträttsavgäld	-609 820	-609 820
Arrendeavgifter	-11 718	-23 065
Försäkringspremier	-165 998	-156 701
Kabel- och digital-TV	-535 440	-535 380
Återbäring från Riksbyggen	0	36 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 172	-973
Serviceavtal	-41 061	-67 800
Sotning	0	-1 518
Obligatoriska besiktningar	-2 398	0
Bevakningskostnader	-28 594	-24 980
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 471	-87 363
Snö- och halkbekämpning	-116 173	-153 146
Statuskontroll	0	-12 638
Ersättningar till hyresgäster	-5 494	-3 670
Förbrukningsinventarier	-50 827	-84 112
Fordons- och maskinkostnader	-23 855	-35 714
Frakter och transporter	0	-268
Vatten	-603 966	-545 880
Fastighetsel	-421 215	-457 966
Uppvärmning	-2 097 591	-2 174 720
Sophantering och återvinning	-375 421	-330 093
Förvaltningsarvode drift	-1 898 761	-1 973 875
Summa driftkostnader	-9 757 575	-9 340 747

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Fritidsmedel	-10 010	-33 116
Förvaltningsarvode administration	-1 043 058	-1 036 101
Lokalkostnader	0	-3 216
IT-kostnader	-12 480	-12 480
Styrelsearvode	-18 900	-18 315
Arvode, yrkesrevisorer	-27 970	-26 778
Övriga förvaltningskostnader	-50 594	-131 856
Kreditupplysningar	-15 075	-8 793
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-92 994	-53 081
Kontorsmateriel	-10 453	-10 397
Telefon och porto	-5 128	-5 918
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-20 480	0
Bankkostnader	-4 012	-2 530
Advokat och rättegångskostnader	-382 667	-49 125
Övriga externa kostnader	-700	-600
Summa övriga externa kostnader	-1 694 521	-1 392 309

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 098	-13 841
Styrelsearvoden	-176 948	-135 618
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 400	-18 855
Pensionskostnader	-428	-891
Sociala kostnader	-59 750	-52 631
Summa personalkostnader	-253 624	-221 836

Styrelsearvoden har på revisors instruktion beräknats upp med ytterligare kostnad under året för tiden April – Juni 2020 (periodisering). Detta är en engångskostnad i just detta bokslutet. Framöver kommer årligt styrelsearvode bli enligt stämmobeslut – så som tidigare.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 341 891	-190 021
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-1 152 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-110 665	-148 165
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 452 556	-1 490 187

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	96
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	48 768
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	48 864

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	10 779	1 847
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 039	505
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 818	2 352

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-669 290	-781 083
Övriga räntekostnader	0	-294
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-669 290	-781 377

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	91 499 017	12 493 904
Tillkommande utgifter		79 005 113
	91 499 017	91 499 017
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 499 017	91 499 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-44 112 252	-8 693 118
Tillkommande utgifter		-34 077 113
	-44 112 252	-42 770 231
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 341 891	-190 021
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-1 152 000
	-1 341 891	-1 342 021
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 454 143	-44 112 252
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 044 874	47 386 764
Varav		
Byggnader	46 044 874	3 610 764
Tillkommande utgifter		43 776 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	305 000 000	305 000 000
Lokaler	8 180 000	8 180 000
Totalt taxeringsvärde	313 180 000	313 180 000
<i>varav byggnader</i>	<i>162 558 000</i>	<i>162 558 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>150 622 000</i>	<i>150 622 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	6 408 863	6 408 863
	6 408 863	6 408 863
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 408 863	6 408 863
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 284 916	-3 136 751
	-3 284 916	-3 136 751
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 665	-148 165
	-110 665	-148 165
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 395 581	-3 284 916
	-3 395 581	-3 284 916
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 013 282	3 123 948
Varav		
Inventarier och verktyg	3 013 282	3 123 948

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut	9 211 281	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	200
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	0	200

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	509 000	509 000
Summa andra långfristiga fordringar	509 000	509 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-301	12 158
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-301	12 158

Not 17 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	220 874	159 154
Summa övriga fordringar	220 874	159 154

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 745	0
Förutbetalda försäkringspremier	84 022	81 975
Förutbetalda driftkostnader	11 050	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	133 845	133 845
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	722 835	679 859
Förutbetald tomträttsavgäld	164 173	152 455
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 122 670	1 048 134

Not 19 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	3 000
Bankmedel	43 417	41 256
Transaktionskonto	4 541 108	7 889 067
Summa kassa och bank	4 584 525	7 933 323

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	58 938 257	61 311 623
Nästa års amortering samt låneomläggningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 419 701	-1 177 367
Långfristig skuld vid årets slut	34 518 556	60 134 256

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,20%	2019-11-13	2 726 305,00	-2 672 140,00	36 110,00	0,00
NORDEA	1,20%	2019-11-13	3 291 045,00	-3 225 660,00	43 590,00	0,00
NORDEA	1,20%	2019-11-13	6 936 185,00	-6 798 380,00	91 870,00	0,00
NORDEA	0,84%	2020-05-18	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
SPINTAB	1,20%	2020-06-15	1 090 412,00	0,00	1 090 412,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2020-06-30**	6 627 400,00	0,00	180 000,00	6 447 400,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-07-30**	5 714 907,00	0,00	140 012,00	5 574 895,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2020-10-24**	3 924 782,00	0,00	9 812,00	3 914 970,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2020-10-24**	3 995 856,00	0,00	9 990,00	3 985 866,00
NORDEA	1,25%	2021-01-13**	3 925 000,00	0,00	100 000,00	3 825 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-10-30	4 175 000,00	0,00	100 000,00	4 075 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-01-30	3 975 016,00	0,00	100 000,00	3 875 016,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2022-10-30	13 015 500,00	0,00	300 000,00	12 715 500,00
NORDEA	0,84%	2023-10-18	0,00	14 696 180,00	171 570,00	14 524 610,00
Summa			61 311 623,00	0,00	2 373 366,00	58 938 257,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 342 360 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 400 000 kr årligen

**Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska enligt nya direktiv redovisas som kortfristiga skuld tillsammans med nästa års amortering på övriga lån.

Nyckeltalet likviditet kan därför inte jämföras med tidigare år.

Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 21 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	3 504 007	1 156 162
Summa leverantörsskulder	3 504 007	1 156 162

Not 22 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Debiterad preliminärskatt	49 540	31 964
Summa skatteskulder	49 540	31 964

Not 23 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	550 274	623 573
Mottagna depositioner	49 460	49 460
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 726
Avräkning hyror och avgifter	0	4 800
Clearing	776	-7 286
Summa övriga skulder	600 510	672 273

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	75 698	93 594
Upplupna elkostnader	24 792	45 161
Upplupna vattenavgifter	45 826	50 324
Upplupna värmekostnader	59 112	62 564
Upplupna kostnader för renhållning	79 199	68 873
Upplupna revisionsarvoden	27 500	27 000
Upplupna styrelsearvoden	48 546	18 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 001	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 173 549	1 332 616
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 791 223	1 698 447

Not 25 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	72 973 400	72 973 400

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2020-10-07

Ort och datum



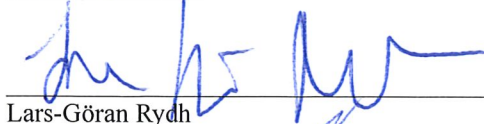
Annika Bergkvist



Andreas Olsson



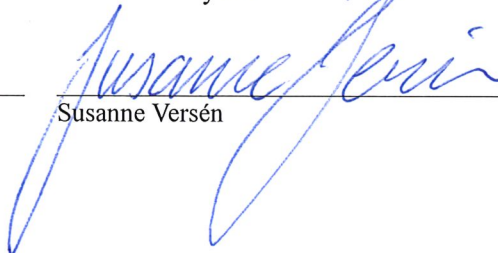
Sara Fridell



Lars-Göran Rydh



Kent-Ove Svensson



Susanne Versén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson
Auktoriserad revisor



Annelie Åhlander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16, org.nr 757201-7247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16 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 och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16 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 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Kungsbacka den 2020-10-28



Adam Andersson
Auktoriserad revisor



Anneli Åhlander
Förtroendevald revisor

RB BRF Göteborgshus 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 16 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