

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 53  
Org nr: 716408–6758



---

# 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

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 53  
för 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 250 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 654 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 13:17 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 153 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1983-1985. Under 2001-2002 kompletteras med 4 lägenheter, totalt 157 lägenheter. Fastighetens adress är Linnégatan 47-55 i Göteborg.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
26	40	71	20	157

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
12	70

Total tomtarea	5 059 m <sup>2</sup>
Total bostadsrätt	12 056 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 633 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	439 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	439 000 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Fa Johans Skrädderi	90	2020-12-31
Solarium	84	2020-01-01
Audionoma AB	59	2021-07-01
Johans Skrädderi	115	2021-01-31
Glow Salong	82	2022-12-31
Sandgren Electronics AB	60	2020-12-31
Lilla Tokyo	60	2021-03-31
Blomster & Design AB	173	2021-05-31
Kim Nails AB	111	2020-12-31
Sam Ali Pour MUF	184	2021-12-31
Resub AB	78	2021-12-31
Rebin Jaza Karim	119	2021-12-31

Intäkter från lokalyror utgör ca 24,77 % av föreningens nettoomsättning.

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 följande väsentligare avtal 30 juni 2020:

Göteborgs Energi	El, elnät, fjärrvärme och klimatavtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Optimal Service	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård
Com Hem	Kabel-TV, bredband
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Anti-Klotter	Klotterborttagning
Gatukontoret	Trottoarrenhållning
Göteborgs Stad	Vatten och avlopp och sophämtning
Veolia Recycling	Återvinning
Luwasa	Skötsel blommor entréer
Brf Nordenskiöldsgatan 13-15	Samnyttjande av garageinfart
Monitor/ Låset	Passer- och bokningssystem + lås

## 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 2 086 tkr och planerat underhåll för 11 490 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens styrelse har under verksamhetsåret antagit en ny underhållsplan avseende perioden 2020-2045. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 3 199 tkr per år för de aktuella åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 895 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Takrenovering	2005-2008	
Gårdsprojekt med planteringar	2006	
Ny ventilationsanläggning	2013	
Hissar	2015-2016	
El armaturer	2015-2016	
Renovering av sophus	2015-2016	
Renovering av 2 st terasser, vattenskadade	2016-2017	
Injustering av värmesystem	2016-2017	
Byte av ventilation Café 53	2016-2017	
Fönsterrenovering på nr 55	2017	
Målning i trapphus av dörrar, räcke, ränder	2016-2017	
Hiss dörr	2016-2017	
Ny belysning i källare och entreér	2016-2017	
Fönsterrenovering och takmålning	2018-2019	
Utbyte låssystem	2018-2019	
Underhållsspolning	2018-2019	
Målning och tvätt av källare	2018-2019	
Fasadunderhåll	2018-2019	
Byte armaturer	2018-2019	
Byte ventilationsfilter	2018-2019	
<b>Årets utförda underhåll (tkr)</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Skyddsrum	1 229	
Tvättstugor	50	
Byte ventilationsfilter	75	
Byte garage- och tvättstugefläkt	110	
Byte bärlinor	65	
Installationer	81	
Fasadunderhåll, fönsterrenovering, takmålning	6 018	
Terrassrenovering	3 765	
Markytor	72	

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Imre Sütö	Ordförande	Stämman	2021
Anders Hemlin	Vice ordförande	Stämman	2020
Birgitta Augustsson Nilsson	Sekreterare	Stämman	2020
Christoffer Lack	Ledamot	Stämman	2021
Leif Bergström	Ledamot	Stämman	2021
Rikard Björner*	Ledamot	Riksbyggen	

\*Efter räkenskapsårets utgång har Sandra Palmqvist tagit över ledamotsrollen som Riksbyggens representant i styrelsen.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Hammarin	Suppleant	Stämman	2021
Ann-Christin Jarl	Suppleant	Stämman	2021
Lars Alfredsson	Suppleant	Stämman	2020
Amila Novo	Suppleant	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Per-Ola Maneschiöld	Förtroendevald revisor	Stämman
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Annika Holmkvist	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Jan Levin (Sammankallande)	Stämman
Torbjörn Bäckman	Stämman
Christer Rydgren	Stämman
Marianne Bisjö	Stämman
Pär Karlsson	Stämman

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. COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Eventuellt negativa effekter på grund av COVID-19 beskrivs i styrelsens ord.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 232 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 230 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2%.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 583 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	10 472	10 778	10 743	10 675	10 499
Resultat efter finansiella poster	-9 942	738	-1 232	1 493	462
Årets resultat	-9 942	738	-1 232	1 493	462
Resultat exklusive avskrivningar	-8 654	2 062	105	2 830	1 808
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-11 550	-834	-2 636	89	-492
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	211	212	200	200	173
Balansomslutning	98 946	101 305	100 560	102 316	102 170
Soliditet %	14	23	23	23	22
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	582	583	583	583	572
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	61	62	62	63	54
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 313	550	664	461	470
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	474	306	391	448	370
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	54	61	95	111	132
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	338	450	442	262
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 902	5 433	5 485	5 547	5 760

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

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

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 781 407	4 622 762	5 364 026	738 356
Disposition enl. årsstämmobeslut			738 356	-738 356
Reservering underhållsfond		2 895 972	-2 895 972	
Ianspråktagande av underhållsfond		-7 518 734	7 518 734	
Årets resultat				-9 942 332
Vid årets slut	12 781 407	0	10 725 143	-9 942 332

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 102 381
Årets resultat	-9 942 332
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 895 972
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 518 734
<b>Summa</b>	<b>782 811</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 782 811

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 472 465	10 778 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 240	229 278
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 584 705</b>	<b>11 007 399</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-17 978 857	-7 527 333
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 328	-737 168
Personalkostnader	Not 6	-125 328	-184 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 568	-1 323 310
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 807 081</b>	<b>-9 772 622</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 222 376</b>	<b>1 234 777</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	329 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 891	9 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-737 848	-835 651
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-719 956</b>	<b>-496 422</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 942 332</b>	<b>738 356</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 942 332</b>	<b>738 356</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	89 396 648	90 685 217
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 396 648</b>	<b>90 685 217</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 437 000	3 437 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 437 000</b>	<b>3 437 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 833 648</b>	<b>94 122 217</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	112 653	204 671
Övriga fordringar	Not 14	124 543	87 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	405 847	271 006
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>643 043</b>	<b>563 360</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	5 469 670	6 619 228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 469 670</b>	<b>6 619 228</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 112 713</b>	<b>7 182 589</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>98 946 361</b>	<b>101 304 806</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	12 781 407	12 781 407	
Fond för yttre underhåll	0	4 622 762	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 781 407</b>	<b>17 404 169</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	10 725 143	5 364 026	
Årets resultat	-9 942 332	738 356	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>782 811</b>	<b>6 102 381</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 564 218</b>	<b>23 506 550</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	64 003 918	73 420 840
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 263 978</b>	<b>73 420 840</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 960 794	951 740
Leverantörsskulder		1 299 848	1 395 497
Skatteskulder		15 395	10 553
Övriga skulder	Not 18	658 372	585 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 443 817	1 433 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 118 166</b>	<b>4 377 415</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>98 946 361</b>	<b>101 304 806</b>	

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	71
Standardförbättringar	Linjär	5-30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 034 220	7 034 220
Hyror, lokaler	2 593 920	2 493 901
Hyror, garage	405 600	405 600
Hyror, övriga	1 920	1 920
Hyror, förråd	1 800	1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-18 300	-17 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 900	-2 900
Rabatter	-391 747	-561
Bränsleavgifter, bostäder	742 020	742 090
Sophämningsavgifter	10 080	11 438
Debiterad fastighetsskatt	96 852	108 364
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 472 465</b>	<b>10 778 122</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	49 604	4
Inkasso	2 520	2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 884	37 213
Övernattningslägenhet	26 250	37 717
Återbäring LF	13 982	20 149
Försäkringsersättningar	0	131 495
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>112 240</b>	<b>229 278</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-11 490 028	-3 337 833
Reparationer	-2 086 390	-647 121
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-424 353	-416 189
Försäkringspremier	-162 112	-123 650
Kabel- och digital-TV	-492 197	-224 836
Återbäring från Riksbyggen	0	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 046	-14 273
Serviceavtal	-19 738	0
Obligatoriska besiktningar	-29 092	-33 827
Bevakningskostnader	0	-2 325
Övriga utgifter, köpta tjänster	-100 077	-55 239
Ersättningar till hyresgäster	-97 866	0
Förbrukningsinventarier	-8 691	-57 237
Vatten	-314 323	-296 304
Fastighetsel	-371 065	-441 922
Uppvärmning	-897 813	-475 254
Sophantering och återvinning	-230 803	-208 461
Förvaltningsarvode drift	-1 238 263	-1 195 762
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-17 978 857</b>	<b>-7 527 333</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-12 495	-17 070
Förvaltningsarvode administration	-206 769	-204 173
Lokalkostnader	-25 736	-33 228
Trottoarsopning	-17 020	-18 626
IT-kostnader	-9 331	-11 548
Styrelsearvode	-15 678	-12 530
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-21 932
Övriga förvaltningskostnader	-16 806	0
Inkasso och KFM-avgifter	-15 217	-12 239
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 088	-37 213
Kontorsmateriel	-5 470	-4 707
Telefon och porto	-8 656	-10 160
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-301 587
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-9 180	-9 420
Köpta tjänster	-2 655	-1 787
Konsultarvoden	0	-6 635
Bankkostnader	-3 962	-9 385
Advokat och rättegångskostnader	-19 518	-19 530
Övriga externa kostnader	-746	-5 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-414 328</b>	<b>-737 168</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-67 678	-113 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 770	-11 680
Övriga kostnadsersättningar	-15 000	-14 000
Pensionskostnader	0	-352
Övriga personalkostnader (utbildning)	0	-3 413
Sociala kostnader	-25 879	-41 946
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-125 328</b>	<b>-184 811</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 243 607	-1 243 607
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-44 962	-79 703
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 288 568</b>	<b>-1 323 310</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen	0	329 952
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>329 952</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 312	8 759
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 579	519
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 891</b>	<b>9 278</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-737 303	-835 640
Övriga räntekostnader	-545	-11
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-737 848</b>	<b>-835 651</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	109 533 318	109 533 318
Mark	8 027 000	8 027 000
Markinventarier	42 488	42 488
Tillkommande utgifter	3 212 565	3 212 565
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>120 815 371</b>	<b>120 815 371</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-27 465 712	-26 222 105
Tillkommande utgifter	-2 621 955	-2 542 252
Markinventarier	-42 488	-42 488
	<b>-30 130 155</b>	<b>-28 806 845</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 243 607	-1 243 607
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-44 962	-79 703
	<b>-1 288 569</b>	<b>-1 323 310</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 418 724</b>	<b>-30 130 155</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>89 396 648</b>	<b>90 685 217</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	80 824 000	82 067 606
Mark	8 027 000	8 027 000
Tillkommande utgifter	545 649	590 610
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>439 000 000</b>	<b>439 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>176 800 000</i>	<i>176 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>262 200 000</i>	<i>262 200 000</i>
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Andelar i Intresseföreningen	3 437 000	3 437 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>3 437 000</b>	<b>3 437 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	18 051	52 025
Kundfordringar	0	76 614
Hyresfordringar tidsbegränsat uppskov	94 602	94 602
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-18 570
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>112 653</b>	<b>204 671</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	124 543	87 365
Andra kortfristiga fordringar	0	318
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>124 543</b>	<b>87 683</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 914	4 352
Förutbetalda försäkringspremier	99 180	91 270
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 528	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	120 803	123 049
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 449	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 442	52 336
Förutbetalda Styrelsearvoden	48 342	0
Förutbetalda sociala avgifter	15 189	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>405 847</b>	<b>271 006</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Nordea	-357	6 086
SBAB	337 919	
Swedbank	4 019 015	2 776 997
Swedbank, Transaktionskonto	1 113 093	3 836 146
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 469 670</b>	<b>6 619 228</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	80 964 712	74 372 580
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-16 960 794	-951 740
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>64 003 918</b>	<b>73 420 840</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,88%	2019-09-25	20 116 360,00	-20 088 644,00	27 716,00	0,00
SWEDBANK		2020-03-25	9 172 975,00	-9 106 636,00	66 339,00	0,00
NORDEA	0,56%	2020-05-15	16 785 000,00	-16 617 152,00	167 848,00	0,00
NORDEA		2020-07-03	0,00	18 750,00	18 750,00	0,00
NORDEA	0,90%	2020-10-15	7 162 470,00	0,00	216 180,00	6 946 290,00
HANDELSBANKEN	1,50%	2022-10-30	12 200 000,00	0,00	0,00	12 200 000,00
NORDEA	0,47%	2020-09-25	0,00	9 106 636,00	0,00	9 106 636,00
NORDEA	1,05%	2021-09-15	8 935 775,00	0,00	204 260,00	8 731 515,00
SEB	0,56%	2023-09-28	0,00	27 569 894,00	206 775,00	27 363 119,00
NORDEA	0,67%	2024-05-22	0,00	16 617 152,00	0,00	16 617 152,00
<b>Summa</b>			<b>74 372 580,00</b>	<b>7 500 000,00</b>	<b>907 868,00</b>	<b>80 964 712,00</b>

\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 16 052 926 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen kommer att omförhandla eller förlånga lånen under kommande år.

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	117 624	117 624
Mottagna depositioner	382 200	326 600
Skuld för moms	84 650	141 512
Skuld sociala avgifter och skatter	73 898	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>658 372</b>	<b>585 736</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	79 166	75 968
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 284 119	255 785
Upplupna elkostnader	26 575	27 331
Upplupna vattenavgifter	27 755	27 152
Upplupna kostnader för renhållning	11 419	11 632
Upplupna revisionsarvoden	21 447	21 388
Upplupna styrelsearvoden	0	161 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 255	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	830 082	853 047
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 443 817</b>	<b>1 433 890</b>

**Not 20 Ställda säkerheter****2020-06-30****2019-06-30**

Fastighetsinteckningar

106 378 000

106 378 000

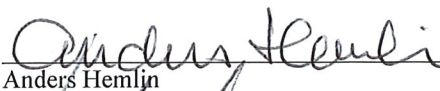
Styrelsens underskrifter

Göteborg 14/10-2020

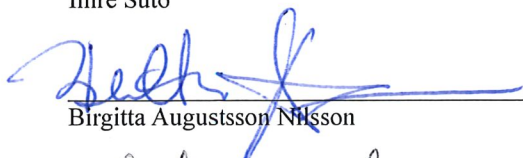
Ort och datum



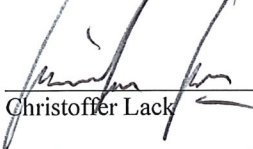
Imre Sütö



Anders Hemlin



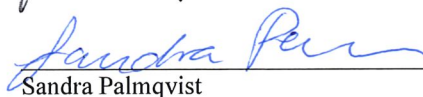
Birgitta Augustsson Nilsson



Christoffer Lack



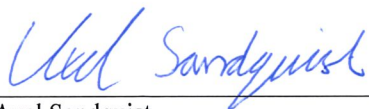
Leif Bergström



Sandra Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-10-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor



Per-Ola Maneschiöld  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53, org.nr 716408-6758

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53 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 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 53 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 23/10-2020

Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor

Per-Ola Maneschiöld  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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



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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

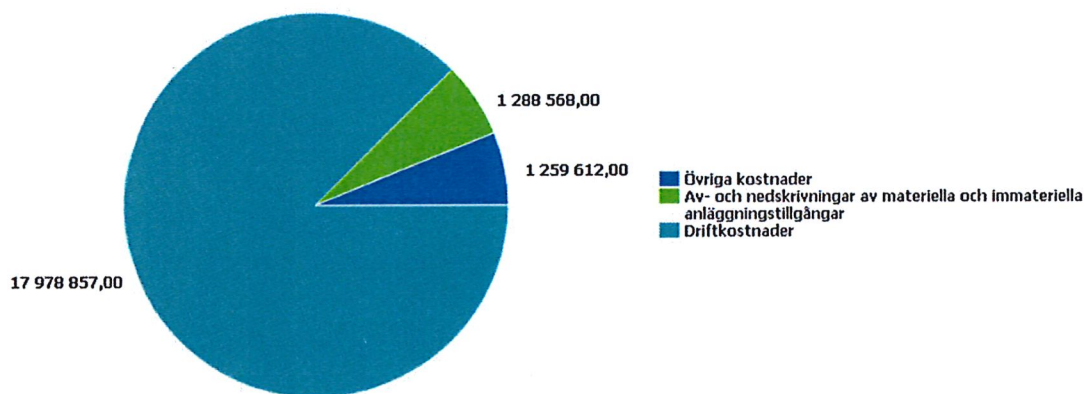
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	17 978 857	7 527 333
Övriga externa kostnader	414 328	737 168
Personalkostnader	125 328	184 811
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 288 568	1 323 310
Finansiella poster	719 956	496 422
<b>Summa kostnader</b>	<b>20 527 037</b>	<b>10 269 043</b>



---

# Styrelsens ord

Bästa medlemmar

En stor post i underhållsplanen som i olika grad påverkat oss under flera år har varit fönsterrenoveringen men nu är den äntligen färdig.

I och med att detta gjorts så har vi passat på att fixa till annat också. Det har varit saker som upptäckts under arbetets gång eller som vi passat på att tidigarelägga från underhållsplanen då vi haft ställning uppe. Exempelvis så har samtliga terrasser mot gården och Nordenskiöldsgatan nu lagts om med ny betong och tätskikt. Viss del av detta jobb skulle gjorts kommande året, men med tanke på fördelarna i att ha ställningen på plats när detta jobb görs, tog vi beslut att tidigarelägga detta.

Fönster har bytts eller renoverats enligt plan, terrasser har lagts om för att hindra framtida läckage, taket har målats, snörasskydd har kompletterats, fasaden har lagats där det uppstått sprickor och målats där det behövs. Fastigheten har fått en rejäl uppfrysning och nödvändigt underhåll har genomförts.

Covid 19 har som bekant drabbat världen och påverkar även oss som förening.

Redan tidigt i mars blev styrelsen kontaktad av ett flertal affärshyresgäster som bad om ekonomiskt stöd. Med hänsyn till det rådande läget tog styrelsen beslutet att följa regeringens stödpaket där vi erbjuder hyresgästerna en hyresrabatt på femtio procent under perioden april till juni. Ansökan för att få tillbaka hälften av det vi/föreningen stått för pågår när detta skrivs.

Det är svårt att veta hur effekterna av pandemin kommer att påverka den ekonomiska situationen framgent och vi för fortsatt dialog med affärshyresgästerna.

Det är en avvägning i att hitta den rätta balansen med att erbjuda stöd och väga det hyresbortfallet mot ett eventuellt större bortfall om vi mister hyresintäkter på grund av tomma lokaler.

Vi måste också ta i beaktande att hur mycket vi än försöker hjälpa till så finns en gräns för vad vi kan göra. Föreningen har dragits med stora kostnader i vårt underhåll av fastigheten de senaste åren och det är mestadels genom lån som vi finansierat detta. Vi har heller inte sett slutet av pandemin och det kan komma andra oförutsedda effekter vilket kan påverka oss. I skrivande stund är läget ovisst.

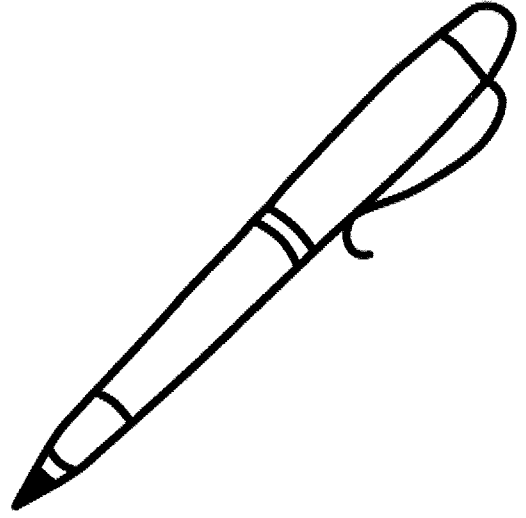
Det har även tillkommit en del andra oförutsedda kostnader under året. Under en inspektion av fastigheten så framkom det att våra skyddsrum inte höll rätt standard. Utrustning saknades och vissa utrymmen användes felaktigt. Bristerna är nu åtgärdade, men kostnaden var inte med i vår budget och påverkar resultatet för året.

Trots dessa utgifter som tillkommit så har vi klarat att betala både förväntade och oväntade kostnader utan att behöva ta upp nya lån.

Vi har nu några lugnare år framför oss avseende planerat underhåll, med endast mindre åtgärder. Det ger oss möjlighet att bygga upp en buffert och samla oss för nästa stora händelse som kommer att bli reparationen av tätskiktet på garaget. Då behöver gården rivas upp och det kommer att bli ett omfattande arbete. Detta är planerat till verksamhetsåret 2025/2026.

Hälsningar

Styrelsen Brf Göteborgshus 53.



---

# RB BRF Göteborgshus 53

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Göteborgshus 53 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](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