
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 6
Org nr: 757201-7627



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	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 6
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-12-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 430 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 36:15 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adress är Storhöjdsgatan 15 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k
---------	---------

18	12
----	----

Total tomtarea	792 m ²
----------------	--------------------

Total bostadsarea	1 287 m ²
-------------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	33 600 000 kr
----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	33 600 000 kr
-------------------------------	---------------

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 38 tkr och planerat underhåll för 250 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 167 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2016/2017	Balkonger
Underhåll	2017/2018	Balkonger
Underhåll	2018/2019	Renovering av tvättstuga.
Underhåll	2019/2020	OVK

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	145 859
Installationer	103 750

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll	2020/2021	Ommålning av trapphus
Underhåll	2020/2021	Låssystem i huset

Vi avser även att omvandla idag outnyttjade utrymmen för att täcka föreningens behov. Det handlar i första hand om att göra om ett idag outnyttjat förrådsutrymme till ett extra cykelförråd samt omvandla mangelrum till ett styrelserum, i vilket styrelsen ska kunna hålla möten samt förvara viktiga dokument. En mer utarbetad plan för dessa arbeten kommer att tas fram under kommande verksamhetsår.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Törnmar	Ordförande	2020
Josefin Forsberg	Sekreterare	2021
Ludvig Holmgren	Vice ordförande	2021
Malin Coyle	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Wallin	Suppleant	2020
Christian Mogéus	Suppleant	2020
Henrik Åkerberg	Suppleant	2020
Marie Hellström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	
Stefan Bratell	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne Larsson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Högberg	2020
Josefine Ekström	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 1 018 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Andelsägare i Strömmensbergs ekonomiska p-platsförening

Andelsägare är Riksbyggens Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 1, 5, 6 samt Strömmensberg nr 4, vilka har inbetalt 1 000 kr per förening i ursprungligt andelskapital. Vidare har Riksbyggens Bostadsrättsförening 1, 5, 6, samt Strömmensberg nr 4 lånat ut 55 000 kr per förening i andelslån till Strömmensbergs ekonomiska parkeringsplatsförening. Detta andelslån har en ränta på 12 procent och är amorteringsfritt. Dessa villkor gäller t.o.m. 30 juni 2023.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 425	1 399	1 374	1 349	1 325
Resultat efter finansiella poster	185	52	170	-2 039	264
Resultat exklusive avskrivningar	430	298	415	-1 794	509
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	263	94	212	-1 998	353
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	130	158	158	158	121
Balansomslutning	10 139	10 363	10 344	10 512	11 163
Soliditet %	10	8	8	6	24
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 018	998	978	960	941
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	477	528	413	2 124	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	283	355	303	315	301
Ränta, kr/m ²	85	114	117	134	156
Lån, kr/m ²	6 817	7 005	7 192	7 379	6 401
Skuldkvot %	6,05	6,39	6,73	7,04	6,20

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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 625	0	0	184 631	577 026	52 696
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					52 696	-52 696
Reservering underhållsfond				167 000	-167 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-249 609	249 609	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						184 996
Vid årets slut	26 625	0	0	102 022	712 331	184 996

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	629 722
Årets resultat	184 996
Reservering till underhållsfonden	-167 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	239 609
Summa	897 327

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 897 327

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	1 424 841	1 399 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 217	12 463
Summa rörelseintäkter		1 451 058	1 411 562
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-614 170	-679 990
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 649	-235 126
Personalkostnader	Not 6	-58 978	-64 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-245 146	-245 146
Summa rörelsekostnader		-1 165 944	-1 224 474
Rörelseresultat		285 114	187 089
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8	1 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 886	9 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 013	-146 244
Summa finansiella poster		-100 119	-134 392
Resultat efter finansiella poster		184 996	52 696
Årets resultat		184 996	52 696

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 163 961	9 409 107
Summa materiella anläggningstillgångar		9 163 961	9 409 107
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	65 000	65 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		65 000	65 000
Summa anläggningstillgångar		9 228 961	9 474 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	17 795
Övriga fordringar	Not 12	10 779	6 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 106	61 631
Summa kortfristiga fordringar		68 885	85 872
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	841 426	803 666
Summa kassa och bank		841 426	803 666
Summa omsättningstillgångar		910 311	889 537
Summa tillgångar		10 139 272	10 363 644

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 625	26 625	
Fond för yttre underhåll	102 022	184 631	
Summa bundet eget kapital	128 647	211 256	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	712 331	577 026	
Årets resultat	184 996	52 696	
Summa fritt eget kapital	897 327	629 722	
Summa eget kapital	1 025 974	840 978	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 696 991	8 774 062
Summa långfristiga skulder		4 696 991	8 774 062
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 077 071	240 980
Leverantörsskulder		69 198	251 231
Skatteskulder		4 249	2 689
Övriga skulder	Not 16	38 496	64 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	227 294	189 592
Summa kortfristiga skulder		4 416 308	748 604
Summa eget kapital och skulder		10 139 272	10 363 644

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 310 568	1 284 826
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-1 719	-1 719
Bränsleavgifter, bostäder	115 992	115 992
Summa nettoomsättning	1 424 841	1 399 099

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	6 825	9 015
Fakturerade kostnader	10 586	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-1
Övriga rörelseintäkter	8 803	3 269
Summa övriga rörelseintäkter	26 217	12 463

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-249 609	-223 194
Reparationer	-37 962	-91 585
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-42 870	-41 310
Försäkringspremier	-10 783	-9 370
Kabel- och digital-TV	-24 167	-24 114
Återbäring från Riksbyggen	0	2 700
Obligatoriska besiktningar	-6 067	-5 760
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 206	-20 867
Snö- och halkbekämpning	-22 991	-28 602
Förbrukningsinventarier	-236	-3 308
Vatten	-52 318	-51 581
Fastighetsel	-28 436	-35 030
Uppvärmning	-120 420	-127 559
Sophantering och återvinning	-16 106	-20 410
Summa driftkostnader	-614 170	-679 990

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-186 489	-182 378
IT-kostnader	-2 550	-1 530
Styrelsearvode	-6 525	-6 323
Arvode, yrkesrevisorer	-15 944	-13 004
Övriga förvaltningskostnader	-16 450	-12 728
Kreditupplysningar	-3 413	-3 133
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 373	-9 015
Kontorsmateriel	-1 464	-2 026
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 800
Bankkostnader	-2 640	-2 590
Övriga externa kostnader	0	-600
Summa övriga externa kostnader	-247 649	-235 126

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Sammanträdesarvoden	-44 878	-37 868
Övriga ersättningar	0	-1 896
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-7 830
Övriga kostnadsersättningar	0	-296
Övriga personalkostnader	0	-2 000
Sociala kostnader	-14 100	-14 322
Summa personalkostnader	-58 978	-64 212

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-200 027	-200 027
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 119	-45 119
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-245 146	-245 146

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8	1 920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	1 920

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	6 600	9 909
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 286	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 886	9 932

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 368 200	11 368 200
Mark	55 200	55 200
Tillkommande utgifter	1 488 166	1 488 166
	12 911 566	12 911 566
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 911 566	12 911 566
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 856 510	-2 656 484
Tillkommande utgifter	-645 949	-600 830
	-3 502 459	-3 257 314
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-200 027	-200 027
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-45 119	-45 119
	-245 146	-245 146
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 747 605	-3 502 459
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 163 961	9 409 107
Varav		
Byggnader	8 311 662	8 511 689
Mark	55 200	55 200
Tillkommande utgifter	797 099	842 217
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 600 000	33 600 000
	33 600 000	33 600 000
Totalt taxeringsvärde	33 600 000	33 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 400 000</i>	<i>15 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 200 000</i>	<i>18 200 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andel i Strömmensbergs parkeringsanläggning	55 000	55 000
100 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	65 000	65 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	10 779	6 446
Summa övriga fordringar	10 779	6 446

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	5 458	5 325
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 925	48 276
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 213	6 125
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	510	510
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 395
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 106	61 631

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	361	361
Bankmedel	402 480	2 472
Transaktionskonto	438 585	800 833
Summa kassa och bank	841 426	803 666

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	8 774 062	9 015 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 077 071	-240 980
Långfristig skuld vid årets slut	4 696 991	8 774 062

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,67%	2019-08-21	3 041 369,00	-2 992 619,00	48 750,00	0,00
NORDEA		2020-04-15	1 854 965,00	-1 854 965,00	0,00	0,00
NORDEA		2020-04-15	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
**SEB	1,69%	2020-05-28	596 986,00	0,00	13 980,00	583 006,00
**NORDEA	1,09%	2020-08-21	0,00	2 992 619,00	146 250,00	2 846 369,00
**NORDEA	1,52%	2021-05-19	1 021 722,00	0,00	32 000,00	989 722,00
SEB	0,67%	2023-02-28	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SEB	1,09%	2024-04-28	0,00	3 354 965,00	0,00	3 354 965,00
Summa			9 015 042,00	0,00	240 980,00	8 774 062,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 980 kr. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 204 900 kr,

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 4 077 071 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	38 496	38 722
Skuld sociala avgifter och skatter	0	25 390
Summa övriga skulder	38 496	64 112

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 100	0
Upplupna räntekostnader	4 948	10 092
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 875	35 694
Upplupna elkostnader	2 071	1 534
Upplupna vattenavgifter	4 721	4 753
Upplupna värmekostnader	4 240	4 354
Upplupna kostnader för renhållning	4 259	3 832
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	44 878	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 774
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 201	112 560
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 294	189 592

Not 18 Ställda säkerheter


	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	11 427 000	11 427 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 20201007
Ort och datum


Conny Törnmar

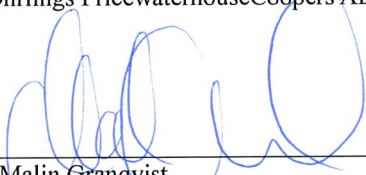

Josefin Forsberg

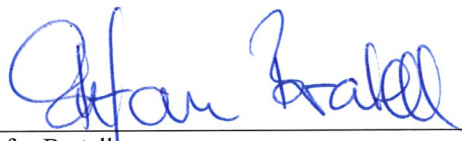

Ludvig Holmgren

Malin Coyle
Malin Coyle

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-11-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Stefan Bratell
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 6, org.nr 757201-7627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 6 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 6 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

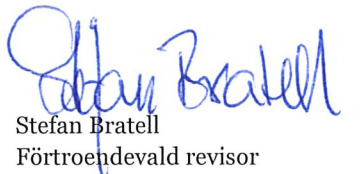
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst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

3/11-2020


Malin Granqvist
Auktoriserad revisor


Stefan Bratell
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 planerliga 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.

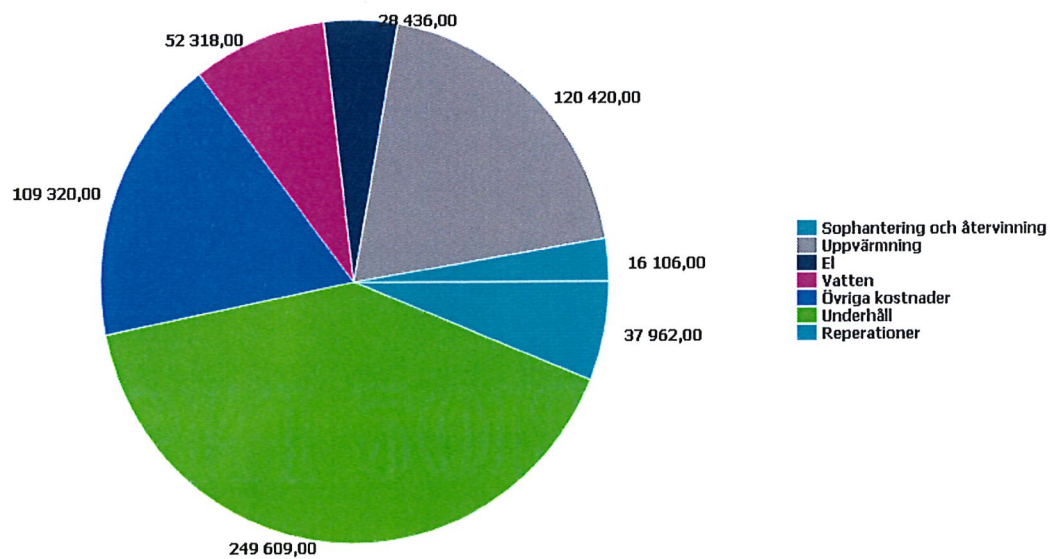
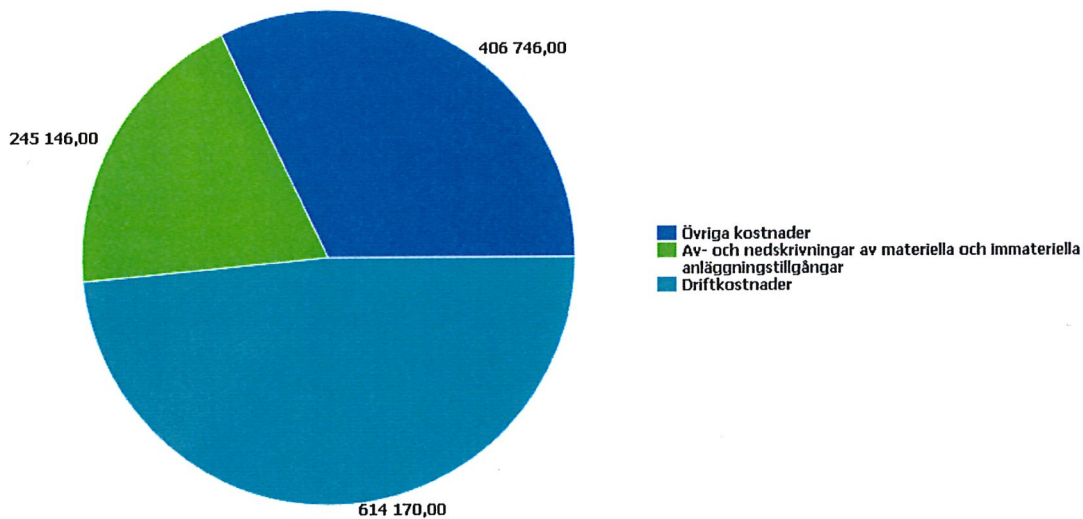
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	614 170	679 990
Övriga externa kostnader	247 649	235 126
Personalkostnader	58 978	64 212
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	245 146	245 146
Finansiella poster	100 119	134 392
Summa kostnader	1 266 062	1 358 866



RB BRF Göteborgshus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 6 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860