
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Guldringen
Org nr: 757201-7577



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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Guldringen 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 051 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 265 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Tynnered 26:3-26:9, 26:14 och 26:15 med adresserna Guldringen 2-42 och 3-31 samt Bergkristallsgatan 50 och nyttjanderätten till Tynnered 761:598 och 761:711. På dessa tomter har år 1967-68 uppförts bostadshus med 390 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 28 773 m². Dessutom finns 59 lokaler med en sammanlagd yta av 2 514 m² och 367 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	7
1 rum och kök	66
2 rum och kokvrå	3
2 rum och kök	90
3 rum och kök	150
4 rum och kök	63
5 rum och kök	11
Summa	390

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	59
Antal p-platser	367

Total bostadsarea	28 773 m ²
Total lokalarea	2 514 m ²
Årets taxeringsvärde	507 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	507 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Ekonomisk förvaltning och bostadsadministration sköts genom avtal med Riksbyggen ekonomisk förening.

Teknisk förvaltning har t o m 2020-04-30 skötts genom avtal med Riksbyggen ekonomisk förening. Föreningen har tecknat avtal med Primär Fastighetsförvaltning om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och felanmälan från 2020-05-01. Nytt avtal om energiförvaltning har tecknats med Qsec från 2020-05-01. För växtsäsongen 2020 har tecknats avtal med M.I.A.S. Fastighetsservice om trädgårdsskötsel.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 431 tkr och planerat underhåll för 518 tkr.

Underhållsplan: Underhållsplan: Under våren har den femåriga underhållsplanen uppdaterats och kortsiktiga åtgärder prioriterats för genomförande under kommande verksamhetsår. Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har gjorts enligt föreningens stadgar.

Bland underhållsåtgärder kan nämnas:

- Fortsatt genomgång av styrsystem för värme för att komma tillrätta med upplevd ojämn värme
- Energideklaration genomfördes i september
- Vattenskador har åtgärdats
- Ny mattvättstuga och dygnet runt-tvättstuga i tidigare miljörum vid angöring C (Guldringen 28 - 30) togs i drift hösten 2019
- Trädgårdsdagar höst och vår har genomförts med stor uppslutning av boende
- Boende har haft möjligheter till förrådsrensning under s.k. Containerveckor höst och vår
- Frivilliga krafter har renoverat samtliga trädgårdsbord
- Köllistan för hobbyrum och extraförråd har reviderats och ger möjlighet till ny uthyrning
- Garagen har sopats och spolats
- Gavelväggar har tvättats fört att få bort alger
- Skyltarna inom området har setts över och ersatts/kompletterats
- Tvättning av balkongfronter (mot Bärnstensgatan) hus 4.
- Byte av markarmaturer (björkdungen) gräsmattan åt Bärnstensgatan
- Några utsatta källardörrar har fått förstärkt intrångsskydd
- Nyckelrevision har genomförts och cylindrar smorda och uppdaterade
- Fiberkabelnätet har driftsatts och nytt tjänstepaket Triple Play från Telia ersatte kabeltevetjänsterna från Comhem 1 oktober. Därmed finns tillgång till Wifi över hela Guldringen
- Vi har tagit i drift nytt kommunikationsnät (fastighetsnät) i fiberkabelnätet för styrning av fastighetens olika system med framtida möjligheter till bokningssystem mm

- Den kompletterande utredningen av föreningens stammar och rör slutfördes och ett pilotprojekt för renovering av stammar och ledningar i ett hus har genomförts för att ge underlag för planering och upphandling av renoveringen av systemen i samtliga hus
- En allmän medlemsträff hölls i oktober för att informera alla medlemmar om pågående och planerade projekt.
- Pga Corona-pandemin ersattes den planerade informationsträffen i april av en skriftlig information som delades ut till alla boende och publicerades på hemsidan.

Kommande arbeten

- Betongarbeten, reparationer av loftgångar och trappor enligt utredningar gjorda 2018 - 19, inklusive renovering av sönderrostade infästningar i betong, planeras beroende på överenskommelse med Riksbyggen
- Fasadarbeten, som målning, lagning av rötskador, källarfönster, källardörrar reparation och målning, hängrännor samt tvätt av stenfasader
- Markarbeten, som fortsatt renovering av lekplatser, projektering och renovering av vistelseytor, planteringar m m
- Spolning och filmning av dagvattenledningar samt renovering
- Asfaltering, åtgärda sättningar och sprickor, koordineras med arbetena med dagvattenledningar
- Belysning på gård, fasader och loftgångar
- Målning i garagen
- Källare, bl.a. målning, byta nät till troax och förbättra belysning; kommer att koordineras med projektet för stam- och ledningsrenovering
- Asfaltering, åtgärda sättningar och sprickor, genomförs efter arbetena med dagvattenledningar
- Förbättring av intrångsskydd till bl a källare med förstärkta/nya dörrar
- Ny ventilation, avspjällning samt slutföra OVK, ändring av spaltventiler
- Detaljplanering och projektering samt upphandling och genomförande av stam- och ledningsrenovering
- Planering och genomförande av åtgärder för att bättre utnyttja gemensamma lokaler, bl.a. Träffpunkten och övernattningsrum, samt planering för affärshusets framtid, programarbete för alternativa nyttjande.
- Uppgradering av kontorsutrustning, kopiator, kompletteringar av datorutrustning och program mm.

Under året 2020- 21 kommer ytterligare översyn av underhållsplanen och reinvesteringsbehov att göras vilket kommer påverka och komplettera denna översikt av kommande arbeten

Sammanfattningsvis

För verksamhetsåret juli 2020 t.o.m. juni 2021 planerar vi eller påbörjar således flera viktiga åtgärder för att hålla vårt fastighetsbestånd i bra skick med flera tunga poster i budget.

Allt kan inte göras samtidigt eller under ett år, men vi behöver planera så ekonomin klarar dessa nödvändiga arbeten.

Även om vi utnyttjar en del av föreningens underhållsfond blir det nödvändigt att avsätta medel genom att höja månadsavgiften



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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Karl-Erik Olofsson	Ordförande	2020
Lars Wiberg	Sekreterare	2021
Clas Carlryd	Vice ordförande	2020
Magnus Lindh	Ledamot	2020
Eric Morgan	Ledamot	2021
Lidia Zajde	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Jörgen Armstrong	Suppleant	2020
Johanna Adlerborg	Suppleant	2021
Benita Nilsson	Suppleant	2020
Kjell Petersson	Suppleant	2021
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	
Lars Andreen	Förtroendevald revisor
Göteborg Kpmg AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Eva Johansson

Valberedning

Laila Gustafsson
Irene Morgan
Ulf Johansson (sammanställande)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 518 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 49 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 513 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01, då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för räkenskapsåret uppgick i genomsnitt till 669 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 45 st.)

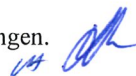
Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	24 224	23 699	23 340	22 509	21 850
Resultat efter finansiella poster	6 214	4 650	3 359	1 237	51
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	5 643	4 258	2 967	840	106
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	125	125	125	125	110
Balansomslutning	108 494	104 642	100 776	98 575	99 644
Soliditet %	38	33	30	27	26
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	669	650	638	610	591
Driftkostnader, kr/m ²	396	394	446	473	530
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	379	365	341	337	347
Ränta, kr/m ²	34	44	49	51	67
Underhållsfond, kr/m ²	715	616	575	563	576
Lån, kr/m ²	1 994	2 047	2 280	2 303	2 409

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 509 910	19 280 220	6 270 649	4 650 342
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 650 342	-4 650 342
Reservering underhållsfond		3 621 000	-3 621 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-517 875	517 875	
Årets resultat				6 214 097
Vid årets slut	4 509 910	22 383 345	7 817 866	6 214 097

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 920 991
Årets resultat	6 214 097
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 621 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	517 875
Summa	14 031 963

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 14 031 963

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 223 614	23 698 910
Övriga rörelseintäkter		1 056 353	443 810
Summa rörelseintäkter		25 279 967	24 142 720
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-12 382 551	-12 318 077
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 312 198	-2 376 691
Personalkostnader	Not 5	-370 028	-358 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 050 590	-3 228 583
Summa rörelsekostnader		-18 115 366	-18 282 205
Rörelseresultat		7 164 601	5 860 515
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		121	75 068
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	97 967	86 597
Räntekostnader fastighetslån		-1 048 592	-1 371 838
Summa finansiella poster		-950 504	-1 210 173
Resultat efter finansiella poster		6 214 097	4 650 342
Årets resultat		6 214 097	4 650 342

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 190 905	71 782 604
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	37 500	56 250
Summa materiella anläggningstillgångar		69 228 405	71 838 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	780 200	780 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		780 200	780 200
Summa anläggningstillgångar		70 008 605	72 619 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 559	189 094
Övriga fordringar	Not 11	303 718	252 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 292 586	1 540 897
Summa kortfristiga fordringar		1 618 863	1 982 982
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	36 866 939	30 040 084
Summa kassa och bank		36 866 939	30 040 084
Summa omsättningstillgångar		38 485 801	32 023 066
Summa tillgångar		108 494 407	104 642 120

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 509 910	4 509 910
Fond för yttre underhåll		22 383 345	19 280 220
Summa bundet eget kapital		26 893 255	23 790 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 817 866	6 270 649
Årets resultat		6 214 097	4 650 342
Summa fritt eget kapital		14 031 963	10 920 991
Summa eget kapital		40 925 218	34 711 121
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 222 814	62 381 891
Summa långfristiga skulder		50 222 814	62 381 891
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 162 077	1 648 632
Leverantörsskulder		1 400 316	2 283 701
Övriga skulder	Not 15	1 170 647	1 199 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 613 335	2 417 763
Summa kortfristiga skulder		17 346 375	7 549 108
Summa eget kapital och skulder		108 494 407	104 642 120

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	92
Tillkommande utgifter	Linjär	20-30
Inventarier	Linjär	5

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	19 262 818	18 705 954
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-92 108	-92 108
Hyror, lokaler	340 673	345 702
Hyror, p-platser och garage	1 109 437	1 135 304
Bränsleavgifter, bostäder	3 602 794	3 604 058
Summa nettoomsättning	24 223 614	23 698 910

Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-517 875	-892 247
Reparationer	-1 397 860	-2 055 315
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-747 310	-727 030
Tomträttsavgäld	-1 411 780	-1 411 780
Försäkringspremier	-397 348	-363 236
Kabel- och digital-TV	-1 014 030	-147 974
Återbäring från Riksbyggen	0	28 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 410	0
Bevakningskostnader	0	-16 314
Övriga utgifter, köpta tjänster	-196 258	-135 603
Snö- och halkbekämpning	-44 675	-87 519
Ersättningar till hyresgäster	-525	0
Förbrukningsinventarier	-165 576	-165 831
Fordons- och maskinkostnader	-48 695	-55 560
Vatten	-910 309	-805 944
Fastighetsel	-507 134	-487 338
Uppvärmning	-3 124 753	-3 328 427
Sophantering och återvinning	-482 308	-498 374
Förvaltningsarvode drift	-1 414 705	-1 168 184
Summa driftkostnader	-12 382 551	-12 318 077

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 357 656	-1 460 524
IT-kostnader	-13 916	-17 560
Styrelsearvode	-15 583	-18 315
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-31 750
Kreditupplysningar	-42 074	-19 975
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-79 384	-79 460
Kontorsmateriel	-23 937	-29 854
Telefon och porto	-20 860	-14 183
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-58 785	0
Medlems- och föreningsavgifter	-30 313	-9 366
Konsultarvoden	-485 072	-358 098
Advokat och rättegångskostnader	-106 750	-228 125
Övriga externa kostnader	-45 368	-109 481
Summa övriga externa kostnader	-2 312 198	-2 376 691

Not 5 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-59 348	-59 085
Styrelsearvoden	-199 160	-188 630
Övriga ersättningar	-3 968	-7 712
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 065	-31 340
Övriga kostnadsersättningar	-1 045	-1 397
Övriga personalkostnader	-10 800	-11 000
Sociala kostnader	-52 642	-59 689
Summa personalkostnader	-370 028	-358 853

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning byggnader	-455 772	-433 765
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 576 068	-2 776 068
Avskrivning maskiner och inventarier	-18 750	-18 750
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 050 590	-3 228 583

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	88 772	86 039
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9 195	558
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	97 967	86 597

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	35 135 000	35 135 000
Tillkommande utgifter	92 320 857	92 320 857
	127 455 857	127 455 857
Årets anskaffningar		
Byggnader	252 641	0
	252 641	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 708 498	127 455 857

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 364 121	-16 930 355
Tillkommande utgifter	-38 309 132	-35 533 065
	-55 673 253	-52 463 420
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-455 772	-433 765
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 576 068	-2 776 068
	-3 031 840	-3 209 833
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-58 705 093	-55 673 253

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	17 755 248	17 770 880
Tillkommande utgifter	51 435 657	54 011 724

Taxeringsvärden

Bostäder	488 000 000	488 000 000
Lokaler	19 000 000	19 000 000
Totalt taxeringsvärde	507 000 000	507 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>263 600 000</i>	<i>263 600 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 387 416	1 387 416
	1 387 416	1 387 416
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 387 416	1 387 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 331 166	-1 312 416
	-1 331 166	-1 312 416
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-18 750	-18 750
	-18 750	-18 750
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 349 916	-1 331 166
	-1 349 916	-1 331 166
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 349 916	-1 331 166
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 500	56 250

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Garantikapitalbevis för 1 560 andelar i Riksbyggens Intresseförening	780 000	780 000
1 andel Fonus	200	200
Summa andra långfristiga fordringar	780 200	780 200

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar fastighetsskatt	33 767	54 047
Skattekonto	269 951	198 944
Summa övriga fordringar	303 718	252 991



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	43 574	44 474
Förutbetalda försäkringspremier	200 284	197 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	397 861	591 692
Förutbetald kabel-tv-avgift	234 375	310 888
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 547	44 834
Förutbetald tomträtsavgäld	351 945	351 945
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 292 586	1 540 897

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	650	3 650
Bankmedel SBAB	34 340 282	26 850 711
Transaktionskonto Swedbank	2 397 682	3 093 603
Bankkonto Swedbank	128 225	92 120
Summa kassa och bank	36 866 939	30 040 084

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	62 384 891	64 030 523
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 162 077	-1 648 632
Långfristig skuld vid årets slut	50 222 814	62 381 891

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
**STADSHYPOTEK	1,60%	2020-11-02	1 633 650,00	0,00	62 632,00	1 571 018,00
**STADSHYPOTEK	1,67%	2020-12-01	2 244 600,00	0,00	30 000,00	2 214 600,00
**SBAB	1,52%	2021-01-21	6 840 000,00	0,00	160 000,00	6 680 000,00
**SEB	1,14%	2021-04-28	463 459,00	0,00	80 000,00	383 459,00
NORDEA	1,05%	2021-12-15	7 076 250,00	0,00	175 000,00	6 901 250,00
NORDEA	1,43%	2022-10-19	7 931 000,00	0,00	206 000,00	7 725 000,00
SBAB	1,96%	2022-12-09	5 425 000,00	0,00	140 000,00	5 285 000,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-01-30	2 715 564,00	0,00	92 000,00	2 623 564,00
SBAB	2,31%	2023-09-18	7 400 000,00	0,00	160 000,00	7 240 000,00
SBAB	0,75%	2024-09-04	6 920 000,00	0,00	160 000,00	6 760 000,00
SBAB	1,14%	2025-02-14	7 080 000,00	0,00	160 000,00	6 920 000,00
SBAB	1,03%	2026-10-12	8 301 000,00	0,00	220 000,00	8 081 000,00
Summa			64 030 523,00	0,00	1 645 632,00	62 384 891,00

*Senast kända räntesatser

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under 2020/2021 om 12 162 077 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 143 336	1 138 147
Mottagna depositioner	2 650	2 650
Skuld för moms	15 986	39 387
Skuld sociala avgifter och skatter	2 097	1 840
Övrig skuld	6 578	16 988
Summa övriga skulder	1 170 647	1 199 012

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	0	98 445
Upplupna sociala avgifter	0	17 958
Upplupna räntekostnader	89 871	108 864
Upplupna elkostnader	31 976	31 646
Upplupna vattenavgifter	73 492	69 206
Upplupna värmekostnader	91 059	97 924
Upplupna kostnader för renhållning	2 329	1 799
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 317	131 834
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 016 291	1 835 087
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 613 335	2 417 763

Not 17 Ställda säkerheter

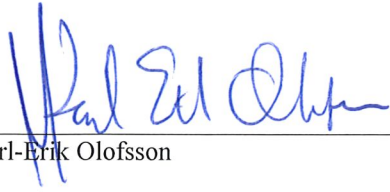
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	74 454 000	74 454 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

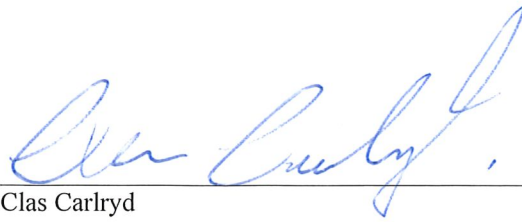
Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Vår nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen kommande räkenskapsår.

Styrelsens underskrifter

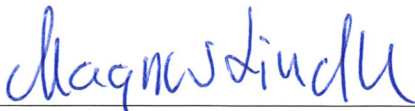
Göteborg 2020-09-29



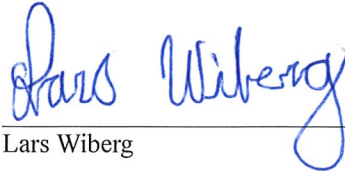
Karl-Erik Olofsson



Clas Carlryd



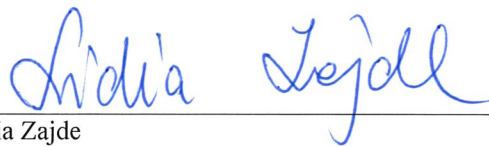
Magnus Lindh



Lars Wiberg



Eric Morgan



Lidia Zajde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-21

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Lars Andreen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Guldringen, org. nr 757201-7577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Guldringen 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 räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 revisionsd 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 BRF Guldringen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Göteborg 2020-10-21

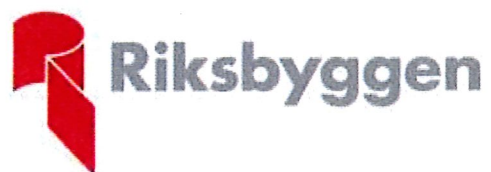
KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Lars Andreen
Förtroendevald revisor



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860