

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 21
Org nr: 757201-7379

2023-07-01 – 2024-06-30



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 21 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 921 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 799 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Bagaregården 58:2 och 36:10 i Göteborgs kommun och äger byggnaderna med 170 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Kobergsgatan 3-31, 34 och Storhöjdsgatan 17B. Tomträttsavtalet gäller till och med 2036-07-02 och är på 860 000 kr/år.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	52
3 rum och kök	77
4 rum och kök	18
5 rum och kök	8



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	31
Antal p-platser	108

Total tomtarea 10 506 m²

Bostäder bostadsrätt 11 138 m²

Total bostadsarea 11 138 m²

Garagelokaler 426 m²

Lokaler hyresrätt 132 m²

Årets taxeringsvärde 282 778 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 282 778 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,20 % 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.

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 1 581 tkr och planerat underhåll för 295 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2024, i samband med övergång från K2 till K3.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	53 750
Gemensamma utrymmen	2 116
Installationer	42 189
Hus kropp utvändigt	148 744
Markytor	47 880

Utförda arbeten 2023-07-01-- 2024-06-30

- Relining av bottenplattan i samtliga fastigheter
- Omförhandling av avtal från Riksbyggen till GUAB. Fastighetsskötsel, Trädgård och städ.
- Målning av garagetak

Under året har föreningen bytt teknisk förvaltare från Riksbyggen till TFF Bas.

Planerade arbeten 2024-07-01 -- 2025-06-30

- Renovering tvättstuga höghus plus inköp av ny utrustning till tvättstugan.
- Fasadvätt av samtliga fastigheter
- Nytt staket lekplats/cykelparkering.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Eventuellt spolning av stammar



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Siv Sondell	Ordförande	2025
Åke Persson	Sekreterare	2025
Lilian Baaz	Vice ordförande	2025
Harry Jonsson	Ledamot	2025 (avgått)
Stephan Engström	Ledamot	2025
Amanda Altsäter	Ledamot	2025
Marianne Höglund	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Larsson	Suppleant	2024
Marie Keillar	Suppleant	2024
Charlotte Turner	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak Audema Revision AB (fd. Lots Revision)	Extern revisor Förtroendevald	2024
Kristoffer Nilsson	revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eskil Malmberg	2024
Pernilla Rex Audema Revision AB (fd. Lots Revision)	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ellen Bäck	2024
Fabian Melvås	2024
Matilda Östlund	2024

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. Under året har en övergång från K2 till K3 gjorts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 268 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 264 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 3%. Samt 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 772	8 233	7 836	7 846	7 663
Resultat efter finansiella poster*	-121	763	-155	558	541
Årets resultat	-121	763	-155	558	541
Resultat exkl avskrivningar	799	1 981	1 063	1 776	1 759
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	556	1 027	109	731	714
Soliditet %*	4	4	2	3	1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	93	93	93	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	740	698	667	667	650
Energikostnad kr/kvm*	152	134	134	131	119
Underhållsfond kr/kvm	192	196	138	164	107
Reservering till underhållsfond kr/kvm	21	82	82	89	89
Sparande kr/kvm*	94	193	198	185	227
Ränta kr/kvm	84	67	22	23	24
Skuldsättning kr/kvm*	2 669	2 683	2 695	2 709	2 722
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 799	2 813	2 826	2 841	2 855
Räntekänslighet %*	3,8	4,0	4,2	4,3	4,4

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust om 121.443 kr vilket härrör främst från ökade driftskostnader. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtagande då styrelsen fortlöpande anpassar avgiftsnivån för att kompensera för ökade kostnader.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	406 433	620 010	2 292 085	-2 610 389	762 909
Disposition enl. årsstämmobeslut				762 909	-762 909
Reservering underhållsfond			243 000	-243 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-294 679	294 679	
Årets resultat					-121 443
Vid årets slut	406 433	620 010	2 240 406	-1 795 801	-121 443

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 847 479
Årets resultat	-121 443
Årets fondreservering enligt stadgarna	-243 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	294 679
Summa	-1 917 243

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 917 243

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 772 300	8 232 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	846 645	156 309
Summa rörelseintäkter		9 618 945	8 389 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 072 369	-4 214 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 644 897	-1 376 666
Personalkostnader	Not 6	-269 297	-216 984
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-920 524	-1 218 108
Summa rörelsekostnader		-8 907 086	-7 026 053
Rörelseresultat		711 858	1 362 985
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	152 779	186 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-986 080	-788 000
Summa finansiella poster		-833 301	-600 076
Resultat efter finansiella poster		-121 443	762 909
Årets resultat		-121 443	762 909



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 660 426	19 618 355
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	118 653	2 784
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	3 071 666
Summa materiella anläggningstillgångar		28 779 079	22 692 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	0	200
Andra långfristiga fordringar	Not 15	85 000	85 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 000	85 200
Summa anläggningstillgångar		28 864 079	22 778 004
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	3 960	15 085
Övriga fordringar	Not 17	122 658	6 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	523 380	577 042
Summa kortfristiga fordringar		649 998	598 208
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 400 205	12 066 450
Summa kassa och bank		4 400 205	12 066 450
Summa omsättningstillgångar		5 050 203	12 664 658
Summa tillgångar		33 914 282	35 442 662



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 026 443	1 026 443	
Fond för yttre underhåll	2 240 406	2 292 085	
Summa bundet eget kapital	3 266 849	3 318 528	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 795 801	-2 610 389	
Årets resultat	-121 443	762 909	
Summa fritt eget kapital	-1 917 243	-1 847 479	
Summa eget kapital	1 349 606	1 471 049	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	6 495 750	29 159 719
Summa långfristiga skulder		6 495 750	29 159 719
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	24 681 969	2 175 000
Leverantörsskulder	Not 21	404 276	1 619 751
Skatteskulder	Not 22	23 818	18 372
Övriga skulder	Not 23	119 067	102 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	839 796	896 627
Summa kortfristiga skulder		26 068 926	4 811 895
Summa eget kapital och skulder		33 914 282	35 442 662



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	711 858	1 362 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	920 524	1 218 108
	1 632 382	2 581 093
Erhållen ränta	223 065	84 243
Erlagd ränta	-968 058	-795 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-122 076	-27 669
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 267 960	1 255 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-502 647	3 098 338
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	200	0
Investeringar i byggnader och mark	-9 954 653	0
Investeringar i inventarier	-123 811	0
Investeringar i pågående byggnation	3 071 666	-3 071 666
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 006 598	-3 071 666
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-157 000	-147 000
Upptagna lån		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 000	-147 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-7 666 245	-120 328
Likvida medel vid årets början	12 066 450	12 186 778
Likvida medel vid årets slut	4 400 205	12 066 450
Kassa och Bank BR	4 400 205	12 066 450



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2023-2024 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2022-2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Det är första året som föreningen redovisar enligt K3. Avskrivningstakten baseras på underhållsplanen och utifrån den räknas anskaffningsår och snittår när en komponent ska bytas ut. Föregående år skrevs tillgångarna av enligt linjär avskrivning. Byggnader 20-100 år, Standardförbättringar/Markanläggning 20-50 år samt inventarier 5-10 år

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	36
Byggnad entrepartier	Linjär	23
Byggnad fasad	Linjär	31
Byggnad fönster	Linjär	48
Byggnad hyresgästanpassningar	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt	Linjär	27
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	41
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	19
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad värmesystem	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 091 688	6 621 756
Hyror, lokaler	12 816	16 875
Hyror, garage	150 189	140 784
Hyror, p-platser	423 122	342 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-5 005
Hyses- och avgiftsbortfall, garage *	-6 135	-5 473
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser *	-53 600	-33 028
Bränsleavgifter, bostäder	1 154 220	1 154 220
*visar ett glapp i perioden mellan ledigt och uthyrt.		
Summa nettoomsättning	8 772 300	8 232 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter	0	18 400
Övriga ersättningar	77 070	55 861
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-31	-2
Erhållna statliga bidrag	61 379	0
Övriga rörelseintäkter	455 945	82 050
Försäkringsersättningar	252 281	0
Summa övriga rörelseintäkter	846 645	156 309



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-294 679	-276 450
Reparationer	-1 580 633	-258 807
Fastighetsavgift och fastighets-skatt	-294 880	-287 910
Tomträttsavgäld	-860 600	-860 600
Arrendeavgifter	-14 058	-15 665
Försäkringspremier	-162 983	-140 184
Kabel- och digital-TV	-115 451	-106 293
Återbäring från Riksbyggen	1 300	10 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-37 551	-42 009
Serviceavtal	-63 028	-13 061
Obligatoriska besiktningar	-10 055	-3 925
Övriga utgifter, köpta tjänster	-186 878	-142 966
Snö- och halkbekämpning	-208 750	-196 162
Förbrukningsinventarier	-10 399	-21 310
Fordons- och maskinkostnader	-39 183	0
Vatten	-430 729	-365 337
Fastighetsel	-265 038	-230 374
Uppvärmning	-1 074 562	-967 890
Sophantering och återvinning	-245 751	-280 038
Förvaltningsarvode drift	-178 461	-15 614
Summa driftskostnader	-6 072 369	-4 214 295



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-9 684	0
Förvaltningsarvode administration	-1 046 458	-1 037 922
Lokalkostnader	-80 864	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-52 278
IT-kostnader	-62 294	0
Arvode, yrkesrevisor	-23 000	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader*	-230 852	-29 012
Kreditupplysningar	-10 575	-243
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 926	-47 114
Kontorsmateriel	0	-6 186
Telefon och porto	-1 125	-1 787
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23 141	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 600	0
Serviceavgifter	0	-3 400
Konsultarvoden	-18 750	-79 325
Bankkostnader	-5 248	-8 149
Advokat och rättegångskostnader	-79 050	-86 250
Övriga externa kostnader	-237	0
*extra förvaltningskostnader TFF Bas, Riksbyggen		
Summa övriga externa kostnader	-1 644 897	-1 376 666

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Sammanträdesarvoden	-127 677	-112 637
Övriga ersättningar	-73 702	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 280	-66 639
Övriga kostnadsersättningar	-5 250	-6 000
Övriga personalkostnader	-800	0
Sociala kostnader	-40 588	-31 708
Summa personalkostnader	-269 297	-216 984

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-710 380	-151 009
Avskrivning Markanläggningar	-202 202	-202 202
Avskrivningar Standardförbättringar	0	-845 228
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 784	-19 669
Avskrivning Installationer	-5 159	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-920 524	-1 218 108

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 700
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 700

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 016	18 553
Ränteintäkter från likviditetsplacering	148 573	167 670
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	87	1
Övriga ränteintäkter	1 579	0
Övriga finansiella intäkter	1 524	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	152 779	186 224

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-985 895	-788 000
Övriga räntekostnader	-185	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-986 080	-788 000



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 722 489	12 722 489
Standardförbättringar	33 716 758	33 716 758
Markanläggning	3 931 081	3 931 081
	50 370 328	50 370 328
Årets anskaffningar/omklassificeringar		
Aktivering Relining	9 954 653	0
Byggnad*	33 716 758	0
Standardförbättringar*	-33 716 758	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 324 981	50 370 328
<i>*Omklassificering i och med övergången till K3</i>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 488 618	-11 337 609
Standardförbättringar*	-17 141 941	-16 296 713
Markanläggningar	-2 121 415	-1 919 213
	-30 751 974	-29 553 535
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-710 380	-151 009
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-845 228
Årets avskrivning markanläggningar	-202 202	-202 202
	-912 581	-1 198 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 664 555	-30 752 274
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
	28 660 426	19 618 354
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	27 052 961	1 233 871
Standardförbättringar	0	16 574 817
Markanläggningar	1 607 464	1 809 666
Taxeringsvärden		
Bostäder	281 000 000	281 000 000
Lokaler	1 778 000	1 778 000
Totalt taxeringsvärde	282 778 000	282 778 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 698 000</i>	<i>120 698 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>162 080 000</i>	<i>162 080 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	269 332	269 332
Installationer på egen fastighet	1 029 677	1 029 677
	1 299 009	1 299 009
Årets anskaffningar		
Installationer	123 811	0
	1 422 821	1 299 009

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-266 548	-246 879
Installationer	-1 029 677	-1 029 677
	-1 296 225	-1 276 556

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-2 783	-19 669
Installationer	-5 159	
	-7 943	-19 669

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-269 332	-266 548
Installationer	-1 034 836	-1 029 677
	-1 304 168	-1 296 225

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	118 653	2 784
--	----------------	--------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Maskiner och inventarier	0	2 784
Installationer	118 653	

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	3 071 666	
Årets anskaffning	6 882 987	3 071 666
Omklassificering till byggnader	-9 954 653	
	0	3 071 666

Vid årets slut



Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	0	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	200

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar <i>170 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.</i>	85 000	85 000
Summa andra långfristiga fordringar	85 000	85 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-155	15 085
Kundfordringar	4 115	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 960	15 085

Not 17 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	84 972	6 081
Momsfordringar	37 686	0
Summa övriga fordringar	122 658	6 081

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	48 593	118 879
Förutbetalda försäkringspremier	88 900	74 084
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 637	10 013
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 423	27 678
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 678	131 238
Förutbetald tomträtsavgäld	215 150	215 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	523 380	577 042

Not 19 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	370	1 946
Bankmedel	2 718 619	10 594 760
Transaktionskonto	1 681 216	1 469 744
Summa kassa och bank	4 400 205	12 066 450



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	31 177 719	31 334 719
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 681 969	-2 175 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 495 750	29 159 719

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-10-25	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,58%	2025-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2024-09-30	22 176 196,00	0,00	80 000,00	22 096 196,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2025-03-01	2 564 773,00	0,00	28 000,00	2 536 773,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-10-30	4 593 750,00	0,00	49 000,00	4 544 750,00
Summa			31 334 719,00	0,00	157 000,00	31 177 719,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen samt amorteringar som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 24 681 969kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	231 220	1 617 389
Ej reskontraförda leverantörsskulder	173 056	2 363
Summa leverantörsskulder	404 276	1 619 751

Not 22 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	23 818	18 372
Summa skatteskulder	23 818	18 372

Not 23 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	15 819	17 062
Skuld sociala avgifter och skatter	103 248	85 082
Summa övriga skulder	119 067	102 144



Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	24 463	6 441
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 081	0
Upplupna elkostnader	19 280	18 546
Upplupna vattenavgifter	39 959	78 537
Upplupna värmekostnader	0	35 079
Upplupna kostnader för renhållning	16 021	38 048
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 049	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	694 943	696 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	839 796	896 627

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	34 515 250	34 515 250

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Siv Sondell

Åke Persson

Lilian Baaz

Stephan Engström

Amanda Altsäter

Marianne Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats -

Arthur Kozak
Audema Revision AB (fd. Lots Revision)

Kristoffer Nilsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21, org.nr. 757201-7379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Audema Revision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Audema Revisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från Audema Revision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Audema Revision 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 revisorn från Audema Revisions professionella 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

.....
Arthur Kozak
Audema Revision AB

.....
Kristoffer Nilsson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättsinnehavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrättsinnehavarnas tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättsinnehavaren 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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 20,6 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.

Egna anteckningar



A large rectangular area consisting of numerous horizontal lines, designed for taking notes.



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860