

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Göteborgshus 2  
Org nr: 757201-7221





---

# 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.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

**Bilagor**  
Nyckeltal  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 2  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-05-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 33%.

I resultatet ingår avskrivningar med 369 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 414 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Johanneberg 11:1 och 12:3 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942 med en sammanlagd lägenhetsyta på 3378 kvm. Fastigheternas adress är Olof Rudbecksgatan 15-25 i Göteborg. Fastigheterna har genomgått en totalrenovering som färdigställdes 1987. Fastigheternas värdeår är 1986 och 1987.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|----------|-------|-----------|
| 1 r o k  | 24    |           |
| 2 r o k  | 44    |           |
| 3 r o k  | 4     |           |
|          | 72    | Totalt    |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 3 378 m <sup>2</sup> |
| Total tomtarea    | 3 822 m <sup>2</sup> |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 116 200 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 116 200 000 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                       | Avtal                                  |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Riksbyggen                       | Ekonomisk förvaltning                  |
| Riksbyggen                       | Teknisk förvaltning                    |
| Telia                            | Bredband, Digital TV, IP telefoni      |
| Städbolaget i Göteborg           | Städning                               |
| Halléns Fastighetservice         | Trädgårdskötsel                        |
| Halléns Fastighetservice         | Snöröjning                             |
| Göteborgs stad och Renova Miljö. | Sophämtning                            |
| Riksbyggen                       | Värme och ventilation                  |
| Kone                             | Hisservice                             |
| Inspecta                         | Inspection hissar                      |
| Aptus                            | Bokningssystem tvättstuga              |
| Anticimex                        | S B A (systematiskt brandskyddsarbete) |

#### 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 829 tkr och planerat underhåll för 262 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 000 kr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning             | År        | Kommentar |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Ommålning fasad, balkong                             | 2011      |           |
| Byte elementventiler                                 | 2015      |           |
| Ommålning trapphus                                   | 2015      |           |
| Värmesystem                                          | 2016      |           |
| Målning husgrund och dörrar                          | 2017      |           |
| Målning och belysning i soprum                       | 2018      |           |
| Renovering tvättstuga                                | 2019,2020 |           |
| Relining tvättstuga, inspektion, spolning rörarbeten | 2019,2020 |           |
| Markytor, plattgång, utemiljö, odlingslotter         | 2019      |           |
| Relining stammar i bottenplattan                     | 2020      |           |

| Årets utförda underhåll<br>Beskrivning | Belopp  |
|----------------------------------------|---------|
| Installationer                         | 257 063 |
| Huskropp utvändigt                     | 4 620   |

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Det större underhållsarbetet under året har varit styr och reglerinjusteringar värme.

| Planerat underhåll     | År        | Kommentar |
|------------------------|-----------|-----------|
| Målning av entredörrar | 2021-2022 |           |
| Takomläggning          | 2025-2030 |           |

#### Verksamhetsåret 2020/21

Arbetet med effektoptimering av värmesystemet genomfördes, efter att ha skjutits upp på grund av pandemin.

Vidare har Riksbyggen anlitats som föreningens teknisk förvaltare, för att underlätta och effektivisera underhållsarbetet både på kort och lång sikt. Detta har fungerat smidigt och varit till stor hjälp i styrelsens arbete.

På vårens budgetmöte beslutades att höja hyresavgiften med 2 % för att balansera ökade underhållskostnader samt för att låta vår underhållsfond återhämta sig efter omfattande och kostsamma underhållsarbeten under föregående verksamhetsår.

Styrelsen sattes, liksom förra året, på prov under våren, då ordföranden och en styrelsemedlem måste avgå. Efter en extrastämma i maj kunde en ny ordförande tillsättas.

Styrelsens arbete med digitalisering och systematisering har fortsatt även detta verksamhetsår, för att göra arbetet lätt att följa och underlätta för kommande styrelser.

Vi ser med tillförsikt och optimism fram emot nästa verksamhetsår.

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Johanna Bergvall    | Ordförande         | 2021                          |
| Annie Bengtsson     | Sekreterare        | 2021                          |
| Romarie Duvignau    | Ledamot            | 2021                          |
| Hans Mogren         | Ledamot            | 2021                          |
| Robert Johnsson     | Ledamot            | 2021                          |
| Linnéa Andersson    | Ledamot            | 2021                          |
| Alexandra Jacobson  | Ledamot Riksbyggen | 2021                          |

| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Ann-Christin Sievers | Suppleant            | 2021                          |
| Annika Andersson     | Suppleant            | 2021                          |
| Patric Thomsson      | Suppleant            | 2021                          |
| Stefan Sievers       | Suppleant            | 2021                          |
| Annelie Esko         | Suppleant Riksbyggen | 2021                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Pwc Göteborg        | Auktoriserad revisor   | 2021                          |
| David Gustavsson    | Förtroendevald revisor | 2021                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Eleonor Harrysson   | 2021                          |

| Valberedning          | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|-------------------------------|
| Ulrika Kruse-Molander | 2021                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-04-01 då den sänktes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja årsavgifter med 2% fr o m 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                                     | 2 627     | 2 558     | 2 544     | 2 562     | 2 549     |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 45        | -1 714    | -2 074    | 599       | 432       |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 414       | -1 345    | -1 705    | 968       | 801       |
| Resultat exklusive avskrivningar men<br>inklusive avsättning till<br>underhållsfond | -136      | -1 895    | -2 255    | 568       | 401       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 162       | 162       | 162       | 118       | 118       |
| Balansomslutning                                                                    | 13 960    | 13 940    | 16 807    | 18 383    | 17 877    |
| Soliditet %                                                                         | 0         | 0         | 10        | 20        | 17        |
| Likviditet %                                                                        | 33        | 11        | 205       | 507       | 574       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 664       | 664       | 664       | 664       | 664       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 113       | 87        | 87        | 87        | 87        |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 665       | 1 175     | 1 220     | 386       | 345       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 588       | 517       | 447       | 345       | 320       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 53        | 57        | 56        | 76        | 88        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 85        | 0         | 108       | 570       | 369       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 3 910     | 3 992     | 4 080     | 4 169     | 4 236     |

**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 | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 85 823          | 0                       | 0                      | 0                   | 1 548 263              | -1 713 952        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut     |                 |                         |                        |                     | -1 713 952             | 1 713 952         |
| Reservering underhållsfond           |                 |                         |                        | 550 000             | -550 000               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                 |                         |                        | -261 682            | 261 682                |                   |
| Årets resultat                       |                 |                         |                        |                     |                        | 45 217            |
| Vid årets slut                       | 85 823          | 0                       | 0                      | 288 318             | -454 007               | 45 217            |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -165 689        |
| Årets resultat                          | 45 217          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -550 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 261 682         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-408 790</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Reservering till underhållsfonden       | 400 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfonden     | 139 030          |
| Extra reservering till underhållsfonden | 500 000          |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b>  | <b>- 408 720</b> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 626 560                | 2 558 288                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 595 662                  | 594 200                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 222 222</b>         | <b>3 152 488</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -2 247 227               | -3 971 445               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -254 708                 | -217 467                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -129 472                 | -116 283                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -368 934                 | -368 934                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-3 000 341</b>        | <b>-4 674 129</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>221 881</b>           | <b>-1 521 641</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 3 456                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 270                      | 3 171                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -180 390                 | -195 482                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-176 664</b>          | <b>-192 311</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>45 217</b>            | <b>-1 713 952</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>45 217</b>            | <b>-1 713 952</b>        |

9

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 12 566 017        | 12 934 951        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>12 566 017</b> | <b>12 934 951</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 36 000            | 36 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>36 000</b>     | <b>36 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>12 602 017</b> | <b>12 970 951</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 101 619           | 120 449           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 118 678           | 107 908           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>220 297</b>    | <b>228 357</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 1 137 350         | 740 566           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 137 350</b>  | <b>740 566</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 357 647</b>  | <b>968 923</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>13 959 664</b> | <b>13 939 874</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| Bundet eget kapital                          |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 85 823            | 85 823            |
| Fond för yttre underhåll                     | 288 318           | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>374 141</b>    | <b>85 823</b>     |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -454 007          | 1 548 263         |
| Årets resultat                               | 45 217            | -1 713 952        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-408 790</b>   | <b>-165 689</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>-34 649</b>    | <b>-79 866</b>    |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16            | 9 919 233         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>5 319 233</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16            | 3 290 064         |
| Leverantörsskulder                           | Not 17            | 113 899           |
| Övriga skulder                               | Not 18            | 20 127            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19            | 650 990           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>4 075 080</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>13 959 664</b> | <b>13 939 874</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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              | 69       |
| Standardförbättringar | Linjär              |          |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

7



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 2 243 184                | 2 243 184                |
| Årsavgifter, övriga          | 0                        | 20 000                   |
| Bränsleavgifter, bostäder    | 383 376                  | 295 104                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>2 626 560</b>         | <b>2 558 288</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 165 888                  | 158 976                  |
| Övriga ersättningar                    | 19 659                   | 22 627                   |
| Fakturerade kostnader                  | 2 564                    | 1 479                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 5                        | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 15 123                   | 43 509                   |
| Försäkringsersättningar                | 392 423                  | 367 611                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>595 662</b>           | <b>594 200</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -261 683                 | -2 223 340               |
| Reparationer                         | -828 884                 | -635 915                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -105 048                 | -102 888                 |
| Arrendeavgifter                      | 0                        | -965                     |
| Försäkringspremier                   | -32 766                  | -30 829                  |
| Kabel- och digital-TV                | -159 563                 | -164 614                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 700                    | 0                        |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -12 243                  | -8 093                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -9 326                   | -32 878                  |
| Bevakningskostnader                  | 0                        | -8 390                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -27 614                  | -24 513                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -8 329                   | -2 785                   |
| Ersättningar till hyresgäster        | -3 000                   | -6 650                   |
| Förbrukningsinventarier              | 0                        | -3 236                   |
| Fordons- och maskinkostnader         | -511                     | -400                     |
| Vatten                               | -128 478                 | -117 572                 |
| Fastighetsel                         | -78 516                  | -77 428                  |
| Uppvärmning                          | -406 104                 | -353 482                 |
| Sophantering och återvinning         | -92 073                  | -85 562                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -94 788                  | -91 903                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 247 227</b>        | <b>-3 971 445</b>        |

# Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -500                     | -3 053                   |
| Förvaltningsarvode administration          | -162 711                 | -122 344                 |
| IT-kostnader                               | -4 161                   | 0                        |
| Styrelsearvode                             | -10 670                  | -15 948                  |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -18 495                  | -18 009                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -2 375                   | -1 650                   |
| Kreditupplysningar                         | -225                     | -1 350                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -23 241                  | -21 705                  |
| Kontorsmateriel                            | -6 015                   | -3 089                   |
| Telefon och porto                          | -17 130                  | -15 383                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 184                   | -4 320                   |
| Bankkostnader                              | -2 602                   | -1 990                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                        | -6 526                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 400                   | -2 100                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-254 708</b>          | <b>-217 467</b>          |

# Not 6 Personalkostnader

|                                                       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -92 000                  | -81 336                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 518                   | -8 029                   |
| Sociala kostnader                                     | -30 954                  | -26 918                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-129 472</b>          | <b>-116 283</b>          |

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

|                                                                                          | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -350 045                 | -350 045                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -18 890                  | -18 890                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-368 934</b>          | <b>-368 934</b>          |

# Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

|                                                                     | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelningar på aktier och andelar i andra företag                   | 3 456                    | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>3 456</b>             | <b>0</b>                 |

9

# Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                                               | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 259                      | 3 155                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 11                       | 16                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>270</b>               | <b>3 171</b>             |

# Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                                         | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -180 390                 | -194 372                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -1 110                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-180 390</b>          | <b>-195 482</b>          |

# Not 11 Byggnader och mark

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 23 919 722        | 23 919 722        |
| Mark                                          | 182 050           | 182 050           |
| Standardförbättringar                         | 566 686           | 566 686           |
|                                               | <b>24 668 458</b> | <b>24 668 458</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>24 668 458</b> | <b>24 668 458</b> |

# Akkumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -11 563 499        | -11 213 454        |
| Standardförbättringar | -170 009           | -151 119           |
|                       | <b>-11 733 508</b> | <b>-11 364 573</b> |

## Årets avskrivningar

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -350 045        | -350 045        |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -18 890         | -18 890         |
|                                         | <b>-368 935</b> | <b>-368 935</b> |

# Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 12 006 179 | 12 356 224 |
| Mark                  | 182 050    | 182 050    |
| Standardförbättringar | 377 788    | 396 677    |

**Taxeringsvärden**

Bostäder

116 200 000

116 200 000

**Totalt taxeringsvärde**

116 200 000

116 200 000

varav byggnader

44 600 000

44 600 000

varav mark

71 600 000

71 600 000

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

2021-06-30

2020-06-30

Andra långfristiga fordringar

36 000

36 000

**Summa andra långfristiga fordringar**

36 000

36 000

**Not 13 Övriga fordringar**

2021-06-30

2020-06-30

Skattefordringar

78 322

80 482

Skattekonto

23 297

39 967

**Summa övriga fordringar**

101 619

120 449

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2021-06-30

2020-06-30

Upplupna ränteintäkter

129

322

Förutbetalda försäkringspremier

18 375

15 604

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100 174

91 982

**Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

118 678

107 908

**Not 15 Kassa och bank**

2021-06-30

2020-06-30

Bankmedel

86 671

86 218

Transaktionskonto

1 050 679

654 347

**Summa kassa och bank**

1 137 350

740 566

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

2021-06-30

2020-06-30

Inteckningslån

13 209 297

13 484 297

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut

-3 290 064

-8 165 064

**Långfristig skuld vid årets slut**

9 919 233

5 319 233

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

A

| Kreditgivare     | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld            |
|------------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| NORDEA           | 0,68%      | 2021-02-10          | 4 975 000,00         | -4 825 000,00           | 150 000,00            | 0,00                 |
| SWEDBANK         | 0,68%      | 2021-08-28          | 3 090 064,00         | 0,00                    | 0,00                  | 3 090 064,00         |
| NORDEA           | 0,66%      | 2024-02-21          | 0,00                 | 4 825 000,00            | 25 000,00             | 4 800 000,00         |
| LÄNSFÖRSÄKRINGAR | 1,95%      | 2025-03-30          | 5 419 233,00         | 0,00                    | 100 000,00            | 5 319 233,00         |
| <b>Summa</b>     |            |                     | <b>13 484 297,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>275 000,00</b>     | <b>13 209 297,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 17 Leverantörsskulder

|                                 | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 113 899        | 114 804        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>113 899</b> | <b>114 804</b> |

#### Not 18 Övriga skulder

|                                    | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 20 127        | 20 127        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0             | 52 479        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>20 127</b> | <b>72 607</b> |

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 98 518         | 0              |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 30 954         | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 5 595          | 7 976          |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 957          | 5 451          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 12 348         | 11 287         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 14 497         | 10 895         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 16 833         | 15 844         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 220 702        | 64 473         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 245 586        | 232 107        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>650 990</b> | <b>348 033</b> |

#### Not 20 Ställda säkerheter

|                        | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 988 000 | 19 988 000 |

#### Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

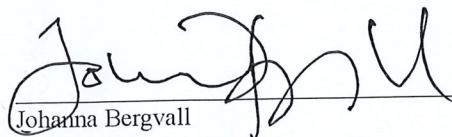
#### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

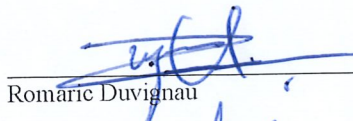
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

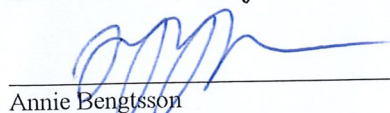
Styrelsens underskrifter

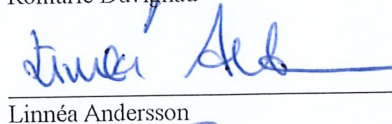
Göteborg 21-09-30

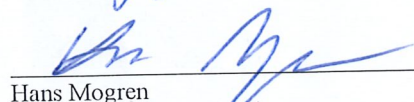
Ort och datum

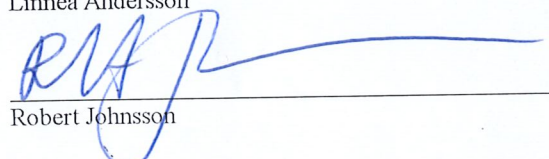
  
Johanna Bergvall

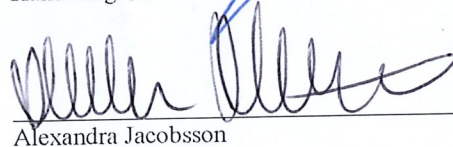
  
Romaric Duvignau

  
Annie Bengtsson

  
Linnéa Andersson

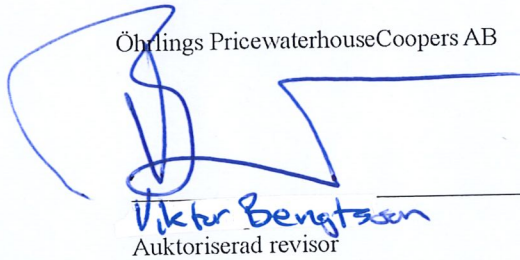
  
Hans Mogren

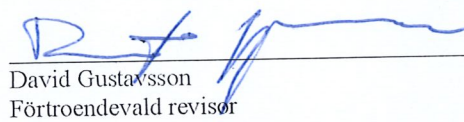
  
Robert Johnsson

  
Alexandra Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

  
David Gustavsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2, org.nr 757201-7221

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 2 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist  
Auktoriserad revisor

David Gustavsson  
Förtroendevald revisor

## Deltagare

**RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING GÖTEBORGSUS 2** 757201-7221 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-10-12 20:38:35 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Erik Gustavsson

Datum

David Gustavsson

Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2021-10-19 10:01:09 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR BENGTTSSON

Datum

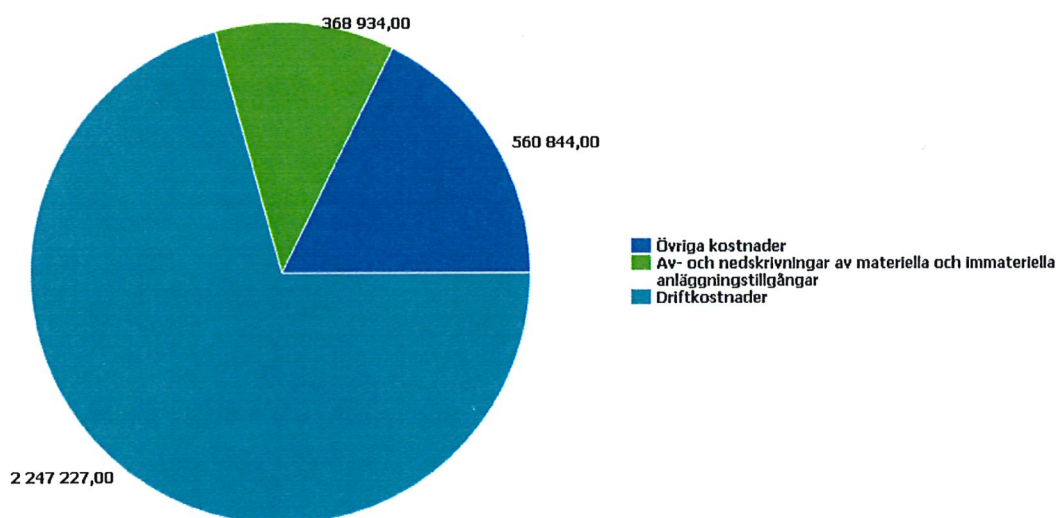
Viktor Bengtsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

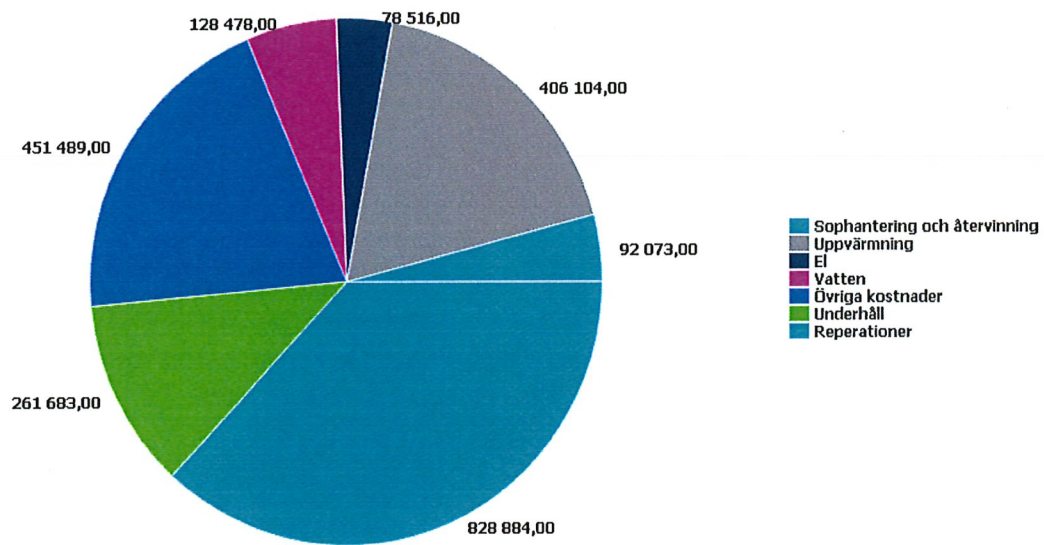
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 2 247 227        | 3 971 445        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 254 708          | 217 467          |
| Personalkostnader                                                           | 129 472          | 116 283          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 368 934          | 368 934          |
| Finansiella poster                                                          | 176 664          | 192 311          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>3 177 005</b> | <b>4 866 440</b> |



**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr                                         | 2020/2021        | 2019/2020        |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund               | 55 870           | 55 500           |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra               | 0                | 667              |
| Rabatt/återbäring från RB                           | -1 700           | 0                |
| Systematiskt brandskyddsarbete                      | 12 243           | 8 093            |
| Inre skötsel/städ grund                             | 37 028           | 35 736           |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK               | 0                | 23 731           |
| Hissbesiktning                                      | 9 326            | 9 148            |
| Bevakningskostnader jour                            | 0                | 8 390            |
| Övriga utgifter för köpta tjänster                  | 27 614           | 24 513           |
| Snö- och halkbekämpning                             | 8 329            | 2 785            |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen           | 2 040            | 2 929            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                       | 9 422            | 29 831           |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj            | 4 019            | 49 222           |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning       | 12 959           | 0                |
| Rep installationer utg för köpta tj                 | 0                | 1 825            |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet             | 11 708           | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Värme                  | 0                | 12 679           |
| Rep install utg för köpta tj Hissar                 | 95 660           | 89 038           |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem              | 1 386            | 42 445           |
| Övriga Reparationer                                 | 0                | 24 750           |
| Vattenskador                                        | 691 690          | 383 196          |
| UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 0                | 8 009            |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning       | 0                | 176 703          |
| UH installationer utg för köpta tj                  | 0                | 276 315          |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet       | 0                | 1 735 038        |
| UH installationer utg för köpta tj Värme            | 257 063          | 3 563            |
| UH huskropp utg för köpta tj                        | 4 620            | 0                |
| UH Markytor utg för köpta tj                        | 0                | 15 713           |
| UH Markytor utg för köpta tj Planteringar           | 0                | 8 000            |
| Fastighetsel                                        | 78 516           | 77 428           |
| Fjärrvärme                                          | 406 104          | 353 482          |
| Vatten                                              | 128 478          | 117 572          |
| Sophämtning                                         | 59 023           | 55 103           |
| Extra sophämtning                                   | 33 050           | 30 459           |
| Fastighetsförsäkring                                | 32 766           | 30 829           |
| Ersättningar till hyresgäster                       | 3 000            | 6 650            |
| Arrendeavgifter                                     | 0                | 965              |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                | 159 563          | 164 614          |
| Felanmälan/jour                                     | 1 890            | 0                |
| Fastighetsskatt                                     | 105 048          | 102 888          |
| Förbrukningsinventarier                             | 0                | 1 236            |
| Förbrukningsmaterial                                | 0                | 2 000            |
| Övriga kostnader för transportmedel                 | 511              | 400              |
| <b>Summa driftkostnader</b>                         | <b>2 247 227</b> | <b>3 971 445</b> |



# Nyckeltalsanalys för driftkostnader

kr/m<sup>2</sup>

kr/m<sup>2</sup>

BOA 3378m<sup>2</sup>

| Belopp i kr                     | 2020/2021  | 2019/2020    |
|---------------------------------|------------|--------------|
| Bevakningskostnader jour        | 0          | 2            |
| Sophämtning                     | 27         | 25           |
| Fastighetsel                    | 23         | 22           |
| Fastighetsförsäkring            | 10         | 9            |
| Fastighetsskatt                 | 31         | 30           |
| Fjärrvärme                      | 120        | 105          |
| Förbrukningsmaterial            | 1          | 1            |
| Hissbesiktning                  | 3          | 3            |
| Arrende                         | 0          | 1            |
| O V K                           | 0          | 7            |
| Städning gemensamma utrymmen    | 11         | 11           |
| Ersättning till hyresgäst       | 1          | 2            |
| Digitala tjänster               | 47         | 49           |
| Återbäring Riksbyggen           | -1         | 0            |
| Reparationer                    | 245        | 188          |
| Systematiskt brandskyddsarbete  | 4          | 3            |
| Snö och halkbekämpning          | 2          | 1            |
| Underhåll                       | 78         | 659          |
| Vatten                          | 38         | 35           |
| Fastighetsskötsel               | 17         | 16           |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 8          | 7            |
| <b>Summa driftkostnader</b>     | <b>665</b> | <b>1 176</b> |



# 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 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, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### Underhållsplan

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

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

### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Göteborgshus 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Göteborgshus 2 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](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860