
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 14
Org nr: 757201-7254



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

Förvalningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 14
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 289% till 27%. Förändringen beror på nya direktiv att redovisa lånen som förfaller inom ett år som kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 799 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 584 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 186 m², vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If. Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen för Guldheden 40:1 och 42:1 har varit 60-åriga. Dessa är omförhandlade under 2011 på 10 år. Tomträttsavtalet för Guldheden 43:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2010 t.o.m. 18 september 2020. Arrende med Göteborgs kommun finns för fastigheten Guldheden 754:27.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	39
2 r o k	145
3 r o k	73
4 r o k	24
	281 Totalt

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	16
Garage	14
P-platser	108

Total bostadsarea	15 558 m ²
Total lokalarea	2 167 m ²

Årets taxeringsvärde	380 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	380 200 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,36 % 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 336 tkr och planerat underhåll för 1 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll (i t kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	111
Gemensamma utrymmen	583
Installationer	313
Huskropp utvändigt	31
Markytor	150

Planerat underhåll:

2020 - 2021

Uppsättning av laddstolpar
Renovering av socklar, trapphus
Renovering av källargångar, lokaler
Byte av tvätt- och torkutrustning
Återplantering, trädgård
Uppdatera skyddsrum
2 200 000 kr

2021 - 2022

OVK affärshuset
Renovering av trapphus
Renovering av källargångar, lokaler
Byte av tvätt- och torkutrustning
Återplantering, trädgård
Byte av fläktar, pumpar
2 200 000 kr

Kommande ej tidsatta underhållsprojekt

Som tidigare informerats om så kommer vi bli tvungna att renovera (relina) alla horisontella avloppsstammar. Projektet har skjutits framåt i tiden p g a av bedömningen att rören är i något bättre skick än planerat. Nuvarande plan är att projektet tidigast påbörjas efter halvårsskiftet 2022, men det kan uppkomma akuta problem som gör att vi får starta tidigare.

Kostnaden bedöms till 10 - 15 Msek. Föreningen har en underhållsfond f n på 10 Msek plus och ett balanserat resultat på 13 Msek. Det innebär att när kostnaden kommer så tar vi kapital från dessa båda tillgångar d.v.s. kostnaden kommer ej att påverka den då aktuella månadsavgiften, fränsett ränta på de pengar som behöver lånas upp.

Händelser under verksamhetsåret 2019- 2020

Tidigare har vi informerat om att kommunen kräver en tomtgälden på 2900 Ksek/år de kommande 10 åren. Det visade sig senare att kravet ökade ytterligare till 3600 ksek/år dvs en höjning med 320% från nuvarande nivå som är 865 ksek/år.

På stämman 2019 beslutades att vi ej skulle skriva på avtalet vilket helt enligt plan resulterade i att kommunen stämde oss. Wistrands Advokatbyrå engagerades och besvarade och bestred kommunen krav.

På grund av att ett antal andra bostadsrättsföreningar har bestridit kraven och att dessa dessutom ligger före oss i processen så fick möjlighet att lägga vårt ärende som s.k vilandeförklaring dvs för oss händer ingenting förrän de andra fallen har prövats i högre instans. Vi kommer då att ta nytt beslut om fortsättningen av den juridiska processen.

Vi har via vår försäkring i if ett rättsskydd på upp till 250 Ksek.

I budgeten för innevarande verksamhetsår har vi beaktat den nya tomtgälden vilket resulterat i att avgiften fr om 200701 höjdes med 15%.

Parallellt med processen om tomtgäld så pågår en diskussion i kommunstyrelsen angående möjligheten för BRFer att köpa tomtmarken. Man diskuterar f.n. nivån på försäljningspriset. Om vi anser att ett utköp skulle vara intressant så kommer vi att kalla till en extra stämma för beslut.

Under året ansöktes om bidrag för uppsättande av laddstolpar, bidraget beviljades. Vår plan var att sätta upp 16 st stolpar. Vid förfrågan som gick ut till samtliga medlemmar så fann vi att intresset var så lågt så styrelsen beslutade att skjuta på projektet tills att behovet ökar.

En större gallring av träd och buskar genomfördes för att minska risken för fallande träd och för att öka ljusinsläppen på gårdar och i lägenheter. En återplantering planeras till hösten 20 och våren 21.

Ett större arbete med putslagning och målning av socklar har inletts under våren. Projektet är uppdelat i två etapper. I samma upphandling beställde föreningen målning av 18 trapphus.

En konsult anlätades för utredning av status på fasader i norr och öster som inte renoverades 2013. Det finns ett behov av renovering av fogar och byte av en mindre del tegel samt byte av mjukfogar som läggs in i underhållsplanen för framtida underhållskostnader.

I slutet av verksamhetsåret graderades värmesystem upp genom att ett hundratal gamla delvis läckande ventiler byttes ut. Vi har haft ett större läckage under året

Under året har de kontinuerliga, kvartalsvisa, brandskyddskontrollerna fortlöpt, samtidigt som vi genomfört ett arbete kring att säkerställa en bra grundnivå avseende brandskydd i allmänna utrymmen. Dessa grundar sig i Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) rekommendationer. Det beslutades att sätta upp brandutgångs/nödutgångsskyltar i samtliga källargångar samt att testa ut brandvarnare som fungerar i tvättstugor.

I början på 2020 beslutade styrelsen att bredbandet skulle graderas upp avseende kapacitet. Kommer att implementeras under hösten 2020.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Rydbeck	Ordförande	2020
Monica Erneholm Lundberg	Sekreterare	2021
Joakim Florin	Vice ordförande	2020
Mårten Koshko	Ledamot	2021
Klas Wigert	Ledamot	2021
Tove Arnsvik	Ledamot	2020
Susanne Versén	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mafalda Gamboa	Suppleant	2020
Liza Södergård Eriksson	Suppleant	2021
Annelie Esko	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Magnusson	Förtroendevald revisor	2020
Magnus Emilsson, Revisionsbyrå Borevision	Extern revisor	2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Arthur Koszak, Revisionsbyrå Borevision	2020	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Anna Bengtsson, sammankallande	2020	
Peter Björklund	2020	
Caroline Karlsson	2020	

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 442 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 435 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-07-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter bostäder 15%, p-platser 15% samt bredband 138 kr/lgh/år.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 514 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	11 926	11 795	11 830	11 755	11 772
Årets resultat	1 786	220	1 877	2 909	-1 144
Resultat exklusive avskrivningar	3 584	2 019	3 676	4 708	655
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 433	-132	2 048	3 080	-922
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	123	123	92	96	93
Balansomslutning	68 459	67 455	71 972	71 092	73 248
Soliditet %	38	36	33	31	26
Likviditet %	27	289	542	348	354
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	514	514	514	514	514
Bränsletillägg, kr/m ²	130	130	130	130	130
Driftkostnader, kr/m ²	404	536	460	404	415
Ränta, kr/m ²	11	17	15	6	212
Underhållsfond, kr/m ²	570	526	585	577	528
Lån, kr/m ²	2 264	2 313	2 606	2 666	2 907

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-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	479 767	1 943 648	9 138 369	12 293 748	220 140
Disposition enl. årsstämmobeslut				220 140	-220 140
Reservering underhållsfond			2 151 000	-2 151 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 188 772	1 188 772	
Årets resultat					1 785 772
Vid årets slut	479 767	1 943 648	10 100 597	11 551 660	1 785 772

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 513 888
Årets resultat	1 785 772
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 151 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 188 772
Summa	13 337 432

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 13 337 432

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 926 473	11 795 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	468 512	514 998
Summa rörelseintäkter		12 394 985	12 310 067
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 156 655	-9 309 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 043 071	-1 039 643
Personalkostnader	Not 6	-424 844	-456 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 798 587	-1 798 587
Summa rörelsekostnader		-10 423 156	-12 604 114
Rörelseresultat		1 971 829	-294 047
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	795 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 801	12 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-203 858	-293 783
Summa finansiella poster		-186 057	514 187
Resultat efter finansiella poster		1 785 772	220 140
Årets resultat		1 785 772	220 140

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 842 169	50 626 028
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	29 470	44 198
Summa materiella anläggningstillgångar		48 871 639	50 670 226
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	8 284 500	8 284 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 284 500	8 284 500
Summa anläggningstillgångar		57 156 139	58 954 726
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	17 069	1 163
Övriga fordringar	Not 15	771 599	653 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	525 957	540 986
Summa kortfristiga fordringar		1 314 625	1 195 913
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 988 961	7 304 068
Summa kassa och bank		9 988 961	7 304 068
Summa omsättningstillgångar		11 303 586	8 499 982
Summa tillgångar		68 459 724	67 454 707



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 423 415	2 423 415
Fond för yttre underhåll		10 100 597	9 138 369
Summa bundet eget kapital		12 524 012	11 561 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 551 660	12 293 748
Årets resultat		1 785 772	220 140
Summa fritt eget kapital		13 337 432	12 513 888
Summa eget kapital		25 861 444	24 075 672
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	40 163 500
Övriga långfristiga skulder	Not 19	0	270 497
Summa långfristiga skulder		0	40 433 997
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 121 500	0
Leverantörsskulder	Not 20	618 233	1 224 681
Övriga skulder	Not 21	138 104	154 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 720 443	1 566 288
Summa kortfristiga skulder		42 598 280	2 945 038
Summa eget kapital och skulder		68 459 724	67 454 707

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	110
Standardförbättringar	Linjär	10-70
Markanläggningar	Linjär	10-70
Inventarier	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 064 420	8 064 420
Hyror, lokaler	1 288 676	1 171 655
Hyror, garage	122 440	121 440
Hyror, p-platser	298 052	298 463
Bränsleavgifter	2 125 446	2 112 283
Vattenavgifter	3 753	0
Elavgifter	12 510	13 680
Debiterad fastighetsskatt	11 176	13 128
Summa nettoomsättning	11 926 473	11 795 069

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Bredband och Kabel-tv-avgifter	265 392	265 392
Övriga lokalintäkter	0	10 500
Övriga ersättningar	135 092	153 920
Fakturerade kostnader	20 083	20 278
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	26
Övriga rörelseintäkter	47 951	64 882
Summa övriga rörelseintäkter	468 512	514 998

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 188 772	-2 927 286
Reparationer	-335 665	-384 868
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-513 549	-498 937
Tomträttsavgäld	-865 992	-865 992
Arrendeavgifter	-111 106	-108 996
Försäkringspremier	-150 834	-122 795
Kabel- och digital-TV	-131 146	-129 163
Återbäring från Riksbyggen	0	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 191	-25 094
Sotning	-20 701	-3 934
Obligatoriska besiktningar	0	-6 688
Övriga utgifter, köpta tjänster	-80 490	-61 100
Snö- och halkbekämpning	-53 855	-141 351
Statuskontroll	-860	0
Förbrukningsinventarier	-7 230	-10 547
Fordons- och maskinkostnader	-995	-905
Vatten	-433 248	-440 762
Fastighetsel	-268 769	-288 708
Uppvärmning	-1 721 599	-1 823 714
Sophantering och återvinning	-333 988	-316 250
Förvaltningsarvode drift	-933 666	-1 159 761
Summa driftkostnader	-7 156 655	-9 309 252

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-5 198	-17 128
Förvaltningsarvode administration	-690 088	-680 967
Lokalkostnader	-6 114	-5 824
IT-kostnader	-129 077	-129 372
Styrelsearvode	-11 810	12 600
Arvode, yrkesrevisorer	-26 622	-26 625
Övriga förvaltningskostnader	-18 802	-20 537
Kreditupplysningar	-11 466	-4 807
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 996	-57 409
Kontorsmateriel	-7 287	-11 723
Telefon och porto	0	-270
Tidskrifter och facklitteratur	-449	-1 015
Medlems- och föreningsavgifter	-16 680	-16 680
Konsultarvoden	-1 418	-75 596
Bankkostnader	-2 990	-3 690
Advokat och rättegångskostnader	-48 375	0
Övriga externa kostnader	-700	-600
Summa övriga externa kostnader	-1 043 071	-1 039 643

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-152 020	-148 460
Uppdragsarvoden	-158 986	-199 643
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 720	-12 720
Övriga kostnadsersättningar	-18 275	0
Övriga personalkostnader	-9 606	-1 594
Sociala kostnader	-73 237	-94 214
Summa personalkostnader	-424 844	-456 631

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-53 913	-53 913
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 729 947	-1 729 947
Avskrivning Installationer	-14 728	-14 728
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 798 587	-1 798 587

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	795 312
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	795 312

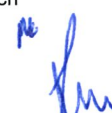
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 440	12 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	361	233
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 801	12 657

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-474 355	-923 836
Övriga finansiella kostnader (negativt marknadsvärde ränteswap) *	270 497	630 160
Övriga finansiella kostnader	0	-107
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-203 858	-293 783

* Bostadsrättsföreningen har haft ränteswapar i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Årets resultat har påverkats positivt då det negativa marknadsvärdet under det gångna året har sjunkit till 0 kr. Ränteswapen avslutades 2020-01-02 och hade f g år marknadsvärde på -270 tkr. Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att redovisa ränteeffekten i takt med att räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock under 2016 kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle.



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 715 158	10 715 158
Standardförbättringar	86 693 723	86 693 723
	97 408 881	97 408 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 408 881	97 408 881
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 354 740	-8 300 828
Standardförbättringar	-38 428 112	-36 698 166
	-46 782 852	-44 998 994
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-53 913	-53 913
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 729 947	-1 729 947
	-1 783 860	-1 783 860
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 566 712	-46 782 854
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 842 169	50 626 027
Varav		
Byggnader	2 306 505	2 360 417
Standardförbättringar	46 535 664	48 265 610
Taxeringsvärden		
Bostäder	369 000 000	369 000 000
Lokaler	11 200 000	11 200 000
Totalt taxeringsvärde	380 200 000	380 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>162 000 000</i>	<i>162 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>218 200 000</i>	<i>218 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 303 355	1 303 355
Installationer	220 914	220 914
	1 524 269	1 524 269
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 524 269	1 524 269
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 303 355	-1 303 355
Installationer	-176 716	-161 989
	-1 480 071	-1 465 344
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 728	-14 728
	-14 728	-14 728
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 494 799	-1 480 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 470	44 197
Varav		
Installationer	29 470	44 197

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
16 569 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	8 284 500	8 284 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	8 284 500	8 284 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	14 740	1 163
Kundfordringar	2 329	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	17 069	1 163

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	20 699	35 311
Skattekonto	750 900	618 453
Summa övriga fordringar	771 599	653 764

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 957	6 172
Förutbetalda försäkringspremier	55 398	73 278
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	216 106	245 038
Förutbetald tomträttsavgäld	244 496	216 498
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525 957	540 986

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	7 579 322	3 644 733
Transaktionskonto	2 399 639	3 649 335
Summa kassa och bank	9 988 961	7 304 068

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	40 121 500	40 163 500
Nästa års låneförfall samt amortering på skulder till kreditinstitut	-40 121 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	40 163 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,79%	2020-05-13	36 100 000,00	-36 100 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,73%	2020-06-15	4 063 500,00	0,00	42 000,00	4 021 500,00
NORDEA	0,79%	2021-05-14	0,00	36 100 000,00	0,00	36 100 000,00
Summa			40 163 500,00	0,00	42 000,00	40 121 500,00

*Senast kända räntesatser

Nya redovisningsrekommendationer gör att lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Detta gör att nyckeltalet likviditet inte blir jämförbar med tidigare år.

F g års ränteswap avslutades 2020-01-02.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Negativt marknadsvärde ränteswap	0	270 497
	0	270 497

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	618 233	1 224 681
Summa leverantörsskulder	618 233	1 224 681

Not 21 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Mottagna depositioner	25 932	40 932
Skuld för moms	37 440	10 429
Skuld sociala avgifter och skatter	74 732	102 708
Summa övriga skulder	138 104	154 069

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	40 069	125 413
Upplupna elkostnader	18 989	20 829
Upplupna vattenavgifter	29 143	36 098
Upplupna värmekostnader	46 605	47 741
Upplupna kostnader för renhållning	70 453	60 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 122	117 101
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	442 141	165 587
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 032 921	992 598
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 720 443	1 566 288

Not 23 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	56 300 000	56 300 000

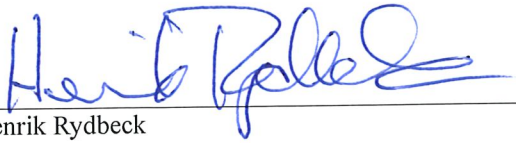
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningens kostnader för tomträttsavtalen ökat väsentligt, vilket föreningen tagit hänsyn till i budget och därmed höjt avgifter i motsvarande grad.

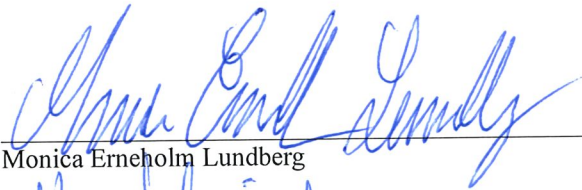
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2020-09-29

Ort och datum



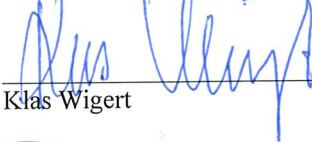
Henrik Rydbeck



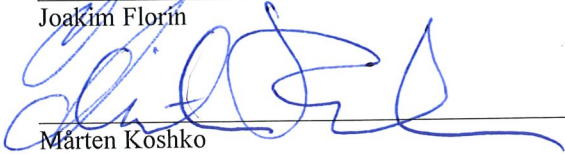
Monica Erneholm Lundberg



Joakim Florin



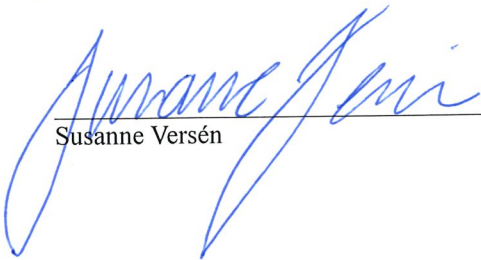
Klas Wigert



Mårten Koshko



Tove Arnsvik



Susanne Versén

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/10 2020



Magnus Emilsson, Extern revisor



Lars Magnusson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Göteborghus 14, org.nr. 757201-7254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Göteborghus 14 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 Riksborgen BRF Göteborgs 14 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 BoRevision 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 BoRevisions 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.

Göteborg den 8 / 10 2020

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Magnusson
Av föreningen vald revisor



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860