
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Göteborgshus 3
Org nr: 757201-7288



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 3
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 131%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 41 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunden 40:6 i Göteborgs Kommun. På tomten har 1943 uppförts bostadshus med 64 lägenheter 30 p-platser och 3 garage. Fastighetens adress är Sergelsgatan 1-3 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	54	10	0	0	0	64

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	3	30

Total bostadsarea	2 960 m ²
Årets taxeringsvärde	70 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 000 000 kr
Total tomtarea	8 032 m ²

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 92 tkr och planerat underhåll för 465 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Asbestsanering ventilationsluckor, asfaltering, bergsbesiktning mm	465 464

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helen Gustafsson	Ordförande	2022
Oscar Olesen	Vice ordförande	2023
Kristoffer Olofsson	Sekreterare	2023
Elaaf Taha Gaber	Ledamot	2023
Eli Linderholm	Ledamot	Avgått
Rikard Björner	Riksbyggen ledamot	Avgått

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Westlund	Suppleant	
Marcus Kallberg	Suppleant	
Susanne Vikman	Riksbyggen suppleant	Avgått

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Revisionsbyrå AB Göteborg	Auktoriserad revisor	
Lars Salomonsson	Förtroendevald revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Gagnér	
Reid Lindell	

Föreningens firma tecknas i enlighet med stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga väsentliga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning*	2 665	2 606	2506	2471	2 473
Resultat efter finansiella poster	145	344	375	113	28
Årets resultat	145	344	375	113	28
Resultat exklusive avskrivningar	269	469	500	238	191
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	-785	-585	-280	-498	- 259
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	356	356	264	249	152
Balansomslutning	3 512	3 770	3 495	3 146	3 295
Soliditet	55%	48%	42%	34%	29%
Likviditet	131%	168%	137%	278%	229%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	721	700	676	666	666
Bränsletillägg, kr/m ²	149	149	149	149	149
Driftkostnader, kr/m ²	655	628	558	617	656
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	585	530	544	617	474
Ränta, kr/m ²	5	5	8	8	9
Underhållsfond, kr/m ²	1246	969	712	474	225
Lån, kr/m ²	436	462	493	545	587

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 950	2 869 743	-1 470 500	344 354
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			344 354	-344 354
Reservering underhållsfond		1 054 000	-1 054 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-465 464	465 464	
Årets resultat				-83 824
Vid årets slut	56 950	3 458 279	-1714 682	-83 824

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 126 146
Årets resultat	-83 824
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 054 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	465 464
Summa	-1 798 507

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 798 507**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 664 644	2 606 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 363	114 792
Summa rörelseintäkter		2 693 007	2 721 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 197 333	-1 860 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 899	-281 506
Personalkostnader	Not 6	-130 616	-96 645
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-124 603	-124 603
Summa rörelsekostnader		-2 769 452	-2 362 924
Rörelseresultat		-76 455	358 329
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 072	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 084	1 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-13 535	-15 610
Summa finansiella poster		-7 379	-13 975
Resultat efter finansiella poster		-83 824	344 354
Årets resultat		-83 824	344 354

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	1 126 594	1 251 198
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 126 594	1 251 198
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		1 158 594	1 283 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	88 386	79 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	53 802	83 412
Summa kortfristiga fordringar		143 378	165 965
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 210 061	2 320 567
Summa kassa och bank		2 210 061	2 320 567
Summa omsättningstillgångar		2 353 439	2 486 532
Summa tillgångar		3 512 033	3 769 730

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	56 950	56 950	
Fond för yttre underhåll	3 458 280	2 869 743	
Summa bundet eget kapital	3 515 230	2 926 693	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 714 683	-1 470 500	
Årets resultat	-83 824	344 354	
Summa fritt eget kapital	-1 798 507	-1 126 146	
Summa eget kapital	1 716 723	1 800 547	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	484 716
Summa långfristiga skulder		0	484 716
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 291 608	882 976
Övriga skulder	Not 18	0	45 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	472 384	443 584
Summa kortfristiga skulder		1 795 310	1 484 467
Summa eget kapital och skulder		3 512 033	3 769 730

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20–30 (2031)

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 134 560	2 072 292
Hyror, garage	23 400	19 800
Hyror, p-platser	97 200	97 795
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 600	-10 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 200	-12 520
Bränsleavgifter, bostäder	439 284	439 293
Summa nettoomsättning	2 664 644	2 606 460

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	27 339	30 774
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	1 026	0
Försäkringsersättningar	0	83 298
Summa övriga rörelseintäkter	28 363	114 792

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-465 464	-290 995
Reparationer	-92 269	-107 103
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 376	-91 456
Försäkringspremier	-31 097	-26 407
Kabel- och digital-TV	-191 535	-196 447
Pcb/Radonsanering	-25 000	0
Återbäring från Riksbyggen	5 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 164	-7 844
Serviceavtal	-12 549	-15 131
Obligatoriska besiktningar	-44 000	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 772
Snö- och halkbekämpning	-77 849	-51 710
Förbrukningsinventarier	-6 910	-4 889
Frakter och transporter	-616	-243
Vatten	-105 336	-101 105
Fastighetsel	-56 727	-57 258
Uppvärmning	-519 539	-402 623
Sophantering och återvinning	-118 213	-116 935
Förvaltningsarvode drift	-353 890	-387 250
Summa driftskostnader	-2 197 333	-1 860 169

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Fritidsmedel	-980	-3 059
Förvaltningsarvode administration	-204 861	-202 485
Lokalkostnader	0	-400
Styrelsearvode	-20 294	-12 500
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-29 458	0
Kreditupplysningar	-54	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 454	-18 689
Kontorsmateriel	-2 937	-3 821
Telefon och porto	-150	-1 571
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-2 688
Köpta tjänster	-1 550	-1 337
Konsultarvoden	0	-12 500
Bankkostnader	-1 286	-1 550
Övriga externa kostnader	-825	0
Summa övriga externa kostnader	-316 899	-281 506

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-7 590	0
Styrelsearvoden	-77 095	-72 410
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 908	-1 129
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-29 723	-23 106
Summa personalkostnader	-130 616	-96 645

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-124 603	-124 603
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-124 603	-124 603

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 072	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 072	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 937	1 523
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	147	112
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 084	1 635

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-13 535	-15 610
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-13 535	-15 610

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 383 514	1 383 514
Mark	142 400	142 400
Tillkommande utgifter	5 157 060	5 157 060
Markanläggning	46 346	46 346
Markinventarier	141 494	141 494
	6 870 814	6 870 814
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 870 814	6 870 814

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	1 383 514	1 383 514
Tillkommande utgifter	4 172 866	4 048 262
Markanläggningar	46 346	46 346
Markinventarier	141 494	141 494
	5 744 220	5 619 616

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	124 603	124 603
	124 603	124 603

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	5 868 823	5 744 219
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Mark	142 400	142 400
Tillkommande utgifter	984 194	1 108 798

Taxeringsvärden

Bostäder	70 000 000	70 000 000
Totalt taxeringsvärde	70 000 000	70 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 994	1 994
Installationer	139 500	139 500
	141 494	141 494
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	141 494	141 494

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	1 994	1 994
Installationer	139 500	139 500
	141 494	141 494
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Långsiktigt fordran

	2021-12-31	2020-12-31
64 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	32 000	32 000
Summa långsiktig fordran	32 000	32 000

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	-4 452	0
Skattekonto	92 838	79 202
Summa övriga fordringar	88 386	79 202

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	31 097
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 798	48 854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 004	3 461
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 802	83 412

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 862 188	509 251
Transaktionskonto	347 873	1 811 316
Summa kassa och bank	2 210 061	2 320 567

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	1 291 608	1 367 692
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1291 608	-882 976
Långfristig skuld vid årets slut	0	484 716

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-06-01	15 040,00	0,00	15 040,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2022-03-01	791 852,00	0,00	61 044,00	730 808,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2022-12-30	225 769,00	0,00	0,00	225 769,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2022-12-30	335 031,00	0,00	0,00	335 031,00
Summa			1 367 692,00	0,00	76 084,00	1 291 608,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 291 608 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	45 169
Summa övriga skulder	0	45 169

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 223	0
Upplupna räntekostnader	1 235	1 363
Upplupna driftskostnader	0	3 080
Upplupna elkostnader	3 437	5 127
Upplupna vattenavgifter	0	8 425
Upplupna värmekostnader	82 481	60 609
Upplupna kostnader för renhållning	15 847	10 574
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	105
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	77 095	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 453	11 031
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	228 613	121 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	211 870
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472 384	443 584

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 447 410	3 447 410

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Helén Gustafsson

Oscar Olesen

Elaaf Taha Gaber

Marcus Kallberg

Kristoffer Olofsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats
KPMG

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Lars Salomonsson
Revisor