

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 9
Org nr: 757201-7619



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 9 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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Rambergsstaden 43:1 i Göteborgs kommun med 3 st därpå uppförda byggnader med 66 st lägenheter och 4 st lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945 och en ombyggnad skedde 1985-1986. Föreningen har därutöver 40 st avgiftsbelagda parkeringsplatser varav 2 st är MC-platser. Fastighetens adress är Östanvindsgatan 9-13 i Göteborg.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2024-11-13 med en årlig avgäld på 139 860 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.o.k + m	Totalt	m = matrum
36	12	18	66	

Dessutom tillkommer:

Lokaler	MC-garage	P-platser
4	2	38

Total tomtarea 5 956 m²

Total bostadsarea 3 108 m²

Total lokalarea 169 m²

Årets taxeringsvärde 60 205 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 205 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH) och 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 475 tkr och planerat underhåll för 547 tkr. Underhållet har främst varit byte av fläktar på taken och av två luftavfuktare i torkrum.

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som främst syftar till att beräkna den genomsnittliga underhållskostnaden på lång sikt (30 år). Baserat på planen avsätts nu 525 000 kr/år för underhållsåtgärder. Underhållsplanen är ett levande dokument som är under uppdatering vilket kan komma att medföra att planerade åtgärder förskjuts över tiden och kan komma att variera i beräknade kostnader. Beslut om genomförande av de planerade åtgärderna är starkt kopplade till den årliga besiktningen, vilket gör att bedömningen av åtgärder som ligger närmare i tiden är tillförlitligare än senare planerade. Den närmaste större underhållsåtgärden är byte av kodlås. Längre fram kommer bl.a. målning av trapphusen.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Norell	Ordförande	Stämman	2021
Nicklas Jansson	Vice ordförande	Stämman	2020
Benny Jönsson	Sekreterare	Stämman	2020
Pia Brolin	Ledamot	Stämman	2021
Almir Donlagic	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sophia Bryngelsson	Stämman	2020
Robin Holmkvist	Stämman	2021
Christina Bruce	Stämman	2020
Malin Andersson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Markus Björkman	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Fredrik Hansson	Stämman

Valberedning	Kommentar
Bengt-Eive Axelsson	Sammanställande
Markus Björkman	

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 87 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-07-01 då den höjdes med 4,7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 832	2 830	2 836	2 839	2 725
Resultat efter finansiella poster	-193	379	598	575	43
Balansomslutning	12 509	13 176	14 101	13 795	14 342
Soliditet %	31	31	26	22	17
Likviditet %	32*	137	220	207	227
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	728	728	728	695
Bränsletillägg, kr/m ²	153	153	153	153	153
Driftkostnader, kr/m ²	701	490	458	436	545
Ränta, kr/m ²	30	32	35	49	68
Underhållsfond, kr/m ²	918	1 073	904	804	674
Lån, kr/m ²	2 384	2 532	2 985	3 068	3 402

* Årets nyckeltal för likviditet skiljer sig markant från tidigare år på grund av förändrade redovisningsprinciper. Se not 17 för mer information.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 000	3 031 347	580 853	378 604
Disposition enl. årsstämmobeslut			378 604	-378 604
Reservering underhållsfond		525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-547 288	547 288	
Årets resultat				-192 903
Vid årets slut	61 000	3 009 059	981 745	-192 903

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	959 457
Årets resultat	-192 903
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	547 288
Summa	788 841

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

788 841

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	2 832 383	2 829 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 605	21 659
Summa rörelseintäkter		2 949 988	2 851 429
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 295 985	-1 604 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 140	-307 055
Personalkostnader	Not 6	-93 091	-121 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-340 168	-340 172
Summa rörelsekostnader		-3 045 384	-2 372 624
Rörelseresultat		-95 396	478 805
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 312	3 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-99 819	-104 691
Summa finansiella poster		-97 507	-100 201
Resultat efter finansiella poster		-192 903	378 604
Årets resultat		-192 903	378 604

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 211 411	11 551 579
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 211 411	11 551 579
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	5 500	5 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 500	5 500
Summa anläggningstillgångar		11 216 911	11 557 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 950
Övriga fordringar	Not 14	60 562	53 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	141 070	128 656
Summa kortfristiga fordringar		201 632	184 489
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 090 350	1 434 787
Summa kassa och bank		1 090 350	1 434 787
Summa omsättningstillgångar		1 291 981	1 619 275
Summa tillgångar		12 508 893	13 176 354

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 000	61 000
Fond för yttre underhåll	3 009 059	3 031 347
Summa bundet eget kapital	3 070 059	3 092 347
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	981 745	580 853
Årets resultat	-192 903	378 604
Summa fritt eget kapital	788 841	959 457
Summa eget kapital	3 858 901	4 051 804
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 942 358
Summa långfristiga skulder	4 587 242	7 942 358
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	355 346
Leverantörsskulder		180 978
Övriga skulder	Not 18	184 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	461 307
Summa kortfristiga skulder	4 062 568	1 182 192
Summa eget kapital och skulder	12 508 893	13 176 354

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	70
Standardförbättringar	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-20

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	2 262 504	2 262 504
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 799	-16 799
Hyrer, lokaler	45 618	44 886
Hyrer, p-platser	70 815	73 860
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 316	-11 334
Bränsleavgifter, bostäder	474 876	474 876
Debiterad fastighetsskatt	1 685	1 776
Summa nettoomsättning	2 832 383	2 829 769

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 743	21 659
Fakturerade kostnader	540	0
Övriga rörelseintäkter	10 587	0
Försäkringsersättningar	83 735	0
Summa övriga rörelseintäkter	117 605	21 659

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-547 288	-129 279
Reparationer	-475 413	-243 562
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 364	-92 932
Tomträttsavgäld	-139 860	-139 860
Försäkringspremier	-20 868	-19 700
Kabel- och digital-TV	-49 244	-48 125
Återbäring från Riksbyggen	0	3 000
Bevakningskostnader	-1 733	-1 733
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 000
Snö- och halkbekämpning	0	-33 549
Förbrukningsinventarier	-5 211	-7 410
Vatten	-169 503	-159 939
Fastighetsel	-88 861	-89 574
Uppvärmning	-394 894	-413 291
Sophantering och återvinning	-68 944	-64 128
Trädgårdsskötsel	-135 250	-61 875
Städning gemensamma utrymmen	-102 552	-99 420
Summa driftkostnader	-2 295 985	-1 604 378

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-325	-729
Förvaltningsarvode administration	-246 271	-240 380
Styrelsearvode	-6 603	-8 093
Arvode, yrkesrevisorer	-19 750	-17 250
Trycksaker	-2 098	-590
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 743	-21 660
Kontorsmateriel	-2 207	-2 511
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	-3 960
Serviceavgifter	-10 214	-10 213
Bankkostnader	-1 970	-1 670
Summa övriga externa kostnader	-316 140	-307 055

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Sammanträdesarvoden	-67 315	-87 836
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 520	-4 250
Sociala kostnader	-22 256	-28 933
Summa personalkostnader	-93 091	-121 019

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-297 448	-297 450
Avskrivning Markanläggningar	-20 360	-20 362
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 360	-22 360
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-340 168	-340 172

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Intresseföreningen	0	528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	528

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 261	3 882
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	81
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 312	3 962

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-99 819	-104 617
Övriga räntekostnader inkl. dröjsmålsränta	0	-74
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-99 819	-104 691

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 365 560	17 365 560
Standardförbättringar	866 030	866 030
Markanläggning	390 972	390 972
	18 622 562	18 622 562
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 622 562	18 622 562

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 062 443	-5 764 993
Standardförbättringar	-776 591	-754 231
Markanläggningar	-231 949	-211 587
	-7 070 983	-6 730 811

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-297 450	-297 450
Årets avskrivning standardförbättringar	-22 360	-22 360
Årets avskrivning markanläggningar	-20 362	-20 362
	-340 172	-340 172

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 411 155	-7 070 983
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

11 211 411	11 551 579
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	11 005 669	11 303 117
Standardförbättringar	67 079	89 439
Markanläggningar	138 663	159 023

Totalt taxeringsvärde

60 205 000	60 205 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>33 205 000</i>	<i>33 205 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
-------------------	-------------------

CA

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	97 263	97 263
Summa anskaffningsvärde	97 263	97 263
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-97 263	-97 263
	-97 263	-97 263
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 97 263	-97 263
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
11 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 500	5 500
Summa andra långfristiga fordringar	5 500	5 500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	19 917	23 349
Skattekonto	40 645	30 074
Övriga kortfristiga fordringar	0	460
Summa övriga fordringar	60 562	53 883

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 052	1 575
Förutbetalda försäkringspremier	10 563	10 305
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 316	60 820
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 458	12 164
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 716	8 827
Förutbetald tomträttsavgäld	34 965	34 965
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 070	128 656

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	800	800
Bankmedel	418 496	716 012
Transaktionskonto	671 053	717 975
Summa kassa och bank	1 090 350	1 434 787

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	7 812 292	8 297 704
Nästa års amortering/omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-3 224 868	-355 346
Långfristig skuld vid årets slut	4 587 424	7 942 358

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats**	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,21%	2019-07-15	2 801 368,00	-2 785 890,00	15 478,00	0,00
NORDEA	1,54%	2020-07-15	0,00	2 785 890,00	46 434,00	2 739 456,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-03-01	1 350 000,00	0,00	0,00	1 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-03-30	2 179 625,00	0,00	23 500,00	2 156 125,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-01-30	1 966 711,00	0,00	400 000,00	1 566 711,00
Summa			8 297 704,00	0,00	485 412,00	7 812 292,00

* Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om totalt 2739 456 kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 485 412 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren med nuvarande amorteringstakt är ca 485 412 kr årligen.

**Senast kända räntesatser

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	196 227	184 099
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
Clearing	0	460
Summa övriga skulder	196 227	184 561

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	21 152	28 327
Upplupna räntekostnader	11 877	11 900
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	79 196	0
Upplupna elkostnader	6 526	6 755
Upplupna vattenavgifter	15 115	9 617
Upplupna värmekostnader	12 545	12 467
Upplupna kostnader för renhållning	17 795	15 424
Upplupna revisionsarvoden	18 125	16 500
Upplupna styrelsearvoden	67 320	90 156
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 960	3 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 093
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	234 803	258 108
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488 414	461 307

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	18 810 000	18 810 000
Fastighetsinteckningar i ägararkivet	-4 916 000	-4 916 000
	13 894 000	13 894 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020 10 15
Ort och datum

Mats Norell

Mats Norell

Benny Jönsson

Benny Jönsson

Nicklas Jansson

Nicklas Jansson

Pia Brolin

Pia Brolin

Almir Donlagic

Almir Donlagic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-07

KPMG

Anna Christiansson

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Markus Björkman

Markus Björkman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Göteborgshus 9, org. nr 757201-7619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Göteborgshus 9 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 BRF Göteborgshus 9 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi 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 vår 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 2020-11-09

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Markus Björkman
Förtroendevald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

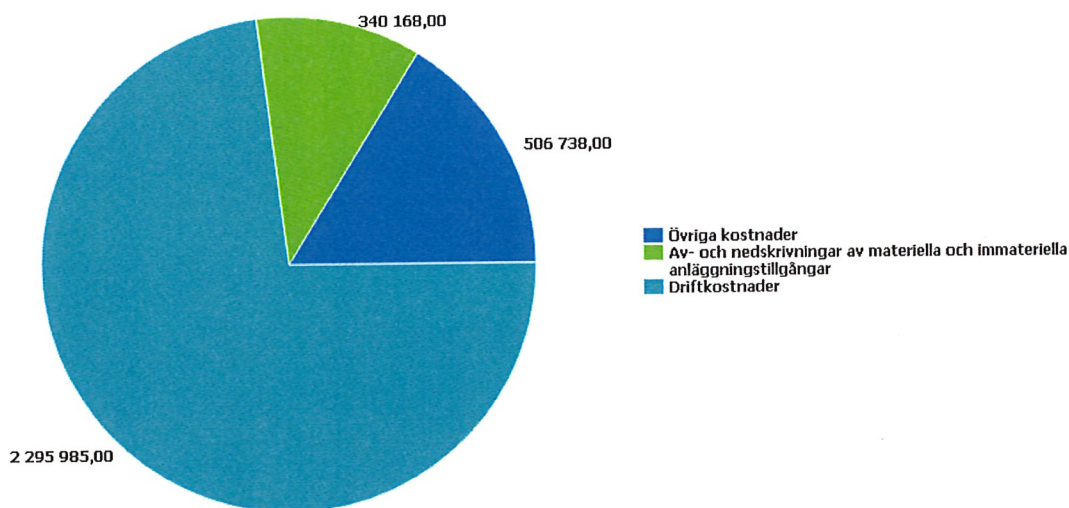
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

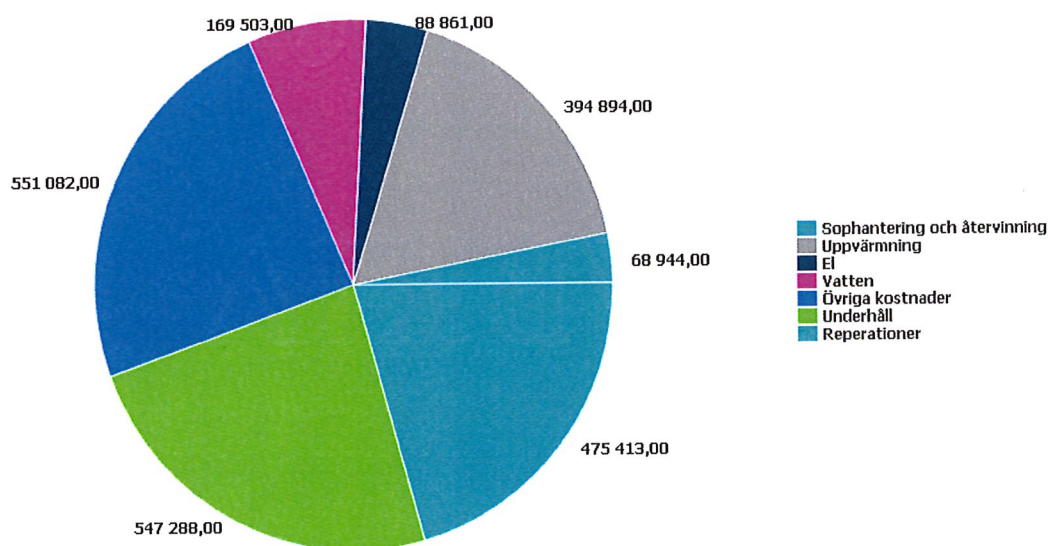
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 295 985	1 604 378
Övriga externa kostnader	316 140	307 055
Personalkostnader	93 091	121 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	340 168	340 172
Finansiella poster	97 507	100 201
Summa kostnader	3 142 891	2 472 825



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Underhåll	547 288	129 279
Reparationer	475 413	243 562
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	96 364	92 932
Tomträttsavgäld	139 860	139 860
Försäkringspremier	20 868	19 700
Kabel- och digital-TV	49 244	48 125
Återbäring från Riksbyggen	0	-3 000
Bevakningskostnader	1 733	1 733
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	3 000
Snö- och halkbekämpning	0	33 549
Förbrukningsinventarier	5 211	7 410
Vatten	169 503	159 939
Fastighetsel	88 861	89 574
Uppvärmning	394 894	413 291
Soppantering och återvinning	68 944	64 128
Trädgårdsskötsel	135 250	61 875
Städning gemensamma utrymmen	102 552	99 420
Summa driftkostnader	2 295 985	1 604 378



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-06-30	2019-06-30
BOA	3 108 kvm	3 108 kvm
Belopp i kr	2019	2018
Underhåll	176	42
Reparationer	153	78
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	31	30
Tomträttsavgäld	45	45
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	16	15
Återbäring från Riksbyggen	0	-1
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1
Snö- och halkbekämpning	0	11
Förbrukningsinventarier	2	2
Vatten	55	51
Fastighetsel	29	29
Uppvärmning	127	133
Sophantering och återvinning	22	21
Trädgårdsskötsel	44	20
Städning gemensamma utrymmen	33	32
Summa driftkostnader	739	516

RBF Göteborgshus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Göteborgshus 9 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860