

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

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 ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 7  |
| Balansräkning .....          | 8  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Göteborgshus nr 9 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 339 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 506 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 108 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 169 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 60 205 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 205 000 kr

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 283 tkr och planerat underhåll för 146 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### **Underhållsplan:**

Föreningen har en underhållsplan som främst syftar till att beräkna den genomsnittliga underhållskostnaden på lång sikt (30 år). Baserat på planen avsätts nu 537 000 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.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

#### **Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b>        | <b>Belopp</b> |
|---------------------------|---------------|
| Målning grundmur          | 15 738        |
| Installationer, fläktbyte | 58 875        |
| Målning källarfönster     | 71 270        |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Mats Norell         | Ordförande         | 2021                          |
| Benny Jönsson       | Sekreterare        | 2022                          |
| Nicklas Jansson     | Vice ordförande    | 2022                          |
| Pia Brolin          | Ledamot            | 2021                          |
| Almir Donlagic      | Ledamot Riksbyggen |                               |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Robin Holmkvist     | Suppleant          | 2021                          |
| Sophia Bryngelsson  | Suppleant          | 2022                          |
| Malin Andersson     | Suppleant          |                               |
|                     | Riksbyggen         |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer   | Uppdrag                       | Utsedd av |
|-----------------------|-------------------------------|-----------|
| Revisionsbyrå KPMG AB | Auktoriserad revisor          | Stämman   |
| Markus Björkman       | Förtroendevald revisor        | Stämman   |
| Revisorssuppleanter   | Utsedd av                     |           |
| Fredrik Hansson       | Stämman                       |           |
| Valberedning          | Mandat t.o.m ordinarie stämma |           |
| Bengt-Eive Axelsson   | Sammanställande               |           |
| Fredrik Hansson       |                               |           |
| 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. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningen beslutade 2021-05-19 att höja årsavgiften med 2,78 % med start den 1 juli 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                   | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                | 2 843     | 2 832     | 2 830     | 2 836     | 2 839     |
| Resultat efter finansiella poster              | 169       | -193      | 379       | 598       | 575       |
| Balansomslutning                               | 12 216    | 12 509    | 13 176    | 14 101    | 13 795    |
| Soliditet %                                    | 33        | 31        | 31        | 26        | 22        |
| Likviditet %                                   | 18*       | 32*       | 137       | 220       | 207       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 728       | 728       | 728       | 728       | 728       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>              | 153       | 153       | 153       | 153       | 153       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>              | 564       | 701       | 490       | 458       | 436       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                       | 27        | 30        | 32        | 35        | 49        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>              | 1 038     | 918       | 1 073     | 904       | 804       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                         | 2 236     | 2 384     | 2 532     | 2 985     | 3 068     |

\*Årets nyckeltal för likviditeten 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.

**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           | 61 000          | 3 009 059        | 981 745             | -192 903       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                  | -192 903            | 192 903        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 537 000          | -537 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -145 882         | 145 882             |                |
| Årets resultat                    |                 |                  |                     | 168 830        |
| Vid årets slut                    | 61 000          | 3 400 177        | 397 724             | 168 830        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 788 841        |
| Årets resultat                          | 168 830        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -537 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 145 882        |
| <b>Summa</b>                            | <b>566 553</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>566 553</b> |
|----------------------------------------|----------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                               |        | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                           | Not 2  | 2 842 579                | 2 832 383                |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3  | 8 875                    | 117 605                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |        | <b>2 851 454</b>         | <b>2 949 988</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                           | Not 4  | -1 848 367               | -2 295 985               |
| Övriga externa kostnader                                  | Not 5  | -316 098                 | -316 140                 |
| Personalkostnader                                         | Not 6  | -92 472                  | -93 091                  |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar      | Not 7  | -339 034                 | -340 168                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |        | <b>-2 595 972</b>        | <b>-3 045 384</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |        | <b>255 482</b>           | <b>-95 396</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>anläggningstillgångar | Not 8  | 528                      | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter          | Not 9  | 743                      | 2 312                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                | Not 10 | -87 923                  | -99 819                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |        | <b>-86 652</b>           | <b>-97 507</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |        | <b>168 830</b>           | <b>-192 903</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                     |        | <b>168 830</b>           | <b>-192 903</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 10 872 377        | 11 211 411        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>10 872 377</b> | <b>11 211 411</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 5 500             | 5 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>5 500</b>      | <b>5 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>10 877 877</b> | <b>11 216 911</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 48 011            | 60 562            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 133 690           | 141 070           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>181 701</b>    | <b>201 632</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 1 156 836         | 1 090 350         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 156 836</b>  | <b>1 090 350</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 338 538</b>  | <b>1 291 981</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>12 216 415</b> | <b>12 508 893</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 61 000            | 61 000            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 400 177         | 3 009 059         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 461 177</b>  | <b>3 070 059</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 397 723           | 981 745           |
| Årets resultat                               |        | 168 830           | -192 903          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>566 553</b>    | <b>788 841</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>4 027 730</b>  | <b>3 858 901</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 766 711           | 4 587 424         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>766 711</b>    | <b>4 587 424</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 6 560 169         | 3 224 868         |
| Leverantörsskulder                           |        | 164 439           | 153 059           |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 204 945           | 196 227           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 492 419           | 488 414           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>7 421 972</b>  | <b>4 062 568</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>12 216 415</b> | <b>12 508 893</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror 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

|                                                   | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 2 262 504                | 2 262 504                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -16 799                  | -16 799                  |
| Hyrer, lokaler                                    | 46 134                   | 45 618                   |
| Hyrer, garage                                     | 3 600                    | 3 600                    |
| Hyrer, p-platser                                  | 72 360                   | 70 380                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                | -1 800                   | -3 165                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -12                      | -6 316                   |
| Bränsleavgifter, bostäder                         | 474 804                  | 474 804                  |
| Elavgifter                                        | 72                       | 72                       |
| Debiterad fastighetsskatt-                        | 1 716                    | 1 685                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>2 842 579</b>         | <b>2 832 383</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 8 519                    | 22 743                   |
| Fakturerade kostnader                  | 360                      | 540                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4                       | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 0                        | 10 589                   |
| Försäkringsersättningar                | 0                        | 83 735                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>8 875</b>             | <b>117 605</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -145 883                 | -547 288                 |
| Reparationer                         | -283 181                 | -475 413                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -98 344                  | -96 364                  |
| Tomträttsavgäld                      | -139 860                 | -139 860                 |
| Försäkringspremier                   | -22 181                  | -20 868                  |
| Kabel- och digital-TV                | -50 166                  | -49 244                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 3 100                    | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -91 250                  | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -1 733                   | -1 733                   |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -29 043                  | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -26 740                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -18 953                  | -5 211                   |
| Vatten                               | -178 875                 | -169 503                 |
| Fastighetsel                         | -85 933                  | -88 861                  |
| Uppvärmning                          | -424 137                 | -394 894                 |
| Sophantering och återvinning         | -74 232                  | -68 944                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -180 956                 | -237 802                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 848 367</b>        | <b>-2 295 985</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | 0                        | -325                     |
| Förvaltningsarvode administration          | -251 787                 | -246 271                 |
| Styrelsearvode                             | -8 820                   | -6 603                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -19 750                  | -19 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 750                   | 0                        |
| Kreditupplysningar                         | -294                     | -2 098                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 471                   | -22 743                  |
| Kontorsmateriel                            | -3 316                   | -2 207                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | 0                        | -3 960                   |
| Serviceavgifter                            | -18 091                  | -10 214                  |
| Bankkostnader                              | -120                     | -1 970                   |
| Övriga externa kostnader                   | -700                     | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-316 098</b>          | <b>-316 140</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sammanträdesarvoden                                   | -70 360                  | -67 315                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -3 520                   |
| Sociala kostnader                                     | -22 112                  | -22 256                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-92 472</b>           | <b>-93 091</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -297 448                 | -297 448                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -19 226                  | -20 360                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -22 360                  | -22 360                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-339 034</b>          | <b>-340 168</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 528                      | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>528</b>               | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2020-07-01</b><br><b>2021-06-30</b> | <b>2019-07-01</b><br><b>2020-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 626                                    | 2 261                                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 117                                    | 51                                     |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>743</b>                             | <b>2 312</b>                           |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2020-07-01</b><br><b>2021-06-30</b> | <b>2019-07-01</b><br><b>2020-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -87 923                                | -99 819                                |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-87 923</b>                         | <b>-99 819</b>                         |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 17 365 560        | 17 365 560        |
| Standardförbättringar                                  | 866 030           | 866 030           |
| Markanläggning                                         | 390 972           | 390 972           |
|                                                        | <b>18 622 562</b> | <b>18 622 562</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>18 622 562</b> | <b>18 622 562</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -6 359 891        | -6 062 443        |
| Standardförbättringar                                  | -798 951          | -776 591          |
| Markanläggningar                                       | -252 309          | -231 949          |
|                                                        | <b>-7 411 151</b> | <b>-7 070 983</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -297 448          | -297 450          |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -22 360           | -22 360           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -19 226           | -20 362           |
|                                                        | <b>-339 034</b>   | <b>-340 172</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-7 750 185</b> | <b>-7 411 155</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>10 872 377</b> | <b>11 211 411</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 10 708 221        | 11 005 669        |
| Standardförbättringar                                  | 44 719            | 67 079            |
| Markanläggningar                                       | 119 437           | 138 663           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 60 000 000        | 60 000 000        |
| Lokaler                                                | 205 000           | 205 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>60 205 000</b> | <b>60 205 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>33 205 000</i> | <i>33 205 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>27 000 000</i> | <i>27 000 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                     | 2021-06-30      | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                             |                 |                |
| Inventarier och verktyg                             | 97 263          | 97 263         |
| <b>Summa anskaffningsvärde</b>                      | <b>97 263</b>   | <b>97 263</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |                 |                |
| <b>Vid årets början</b>                             |                 |                |
| Inventarier och verktyg                             | -97 263         | -97 263        |
|                                                     | <b>-97 263</b>  | <b>-97 263</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                          |                 |                |
| Inventarier och verktyg                             | 0               | 0              |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>- 97 263</b> | <b>-97 263</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>       |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                                          | 2021-06-30   | 2020-06-30   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 11 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 5 500        | 5 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>               | <b>5 500</b> | <b>5 500</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 17 937        | 19 917        |
| Skattekonto                    | 30 074        | 40 645        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>48 011</b> | <b>60 562</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 0              | 1 052          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 12 438         | 10 563         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 64 840         | 62 316         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 12 624         | 12 458         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 8 824          | 19 716         |
| Förutbetald tomträtsavgäld                                | 34 965         | 34 965         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>133 690</b> | <b>141 070</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 800              | 800              |
| Bankmedel                   | 420 174          | 418 496          |
| Transaktionskonto           | 735 863          | 671 053          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 156 837</b> | <b>1 090 350</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                                 | 2021-06-30     | 2020-06-30       |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Inteckningslån                                                                  | 7 326 880      | 7 812 292        |
| Nästa års amortering och omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 560 169     | -3 224 868       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                                         | <b>766 711</b> | <b>4 587 424</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| NORDEA       | 1,21%      | 2020-07-15          | 2 739 456,00        | -2 723 978,00           | 15 478,00          | 0,00                |
| NORDEA       | 1,19%      | 2021-07-15          | 0,00                | 2 723 978,00            | 46 434,00          | 2 677 544,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,03%      | 2022-03-01          | 1 350 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 350 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,21%      | 2022-03-30          | 2 156 125,00        | 0,00                    | 23 500,00          | 2 132 625,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,14%      | 2025-01-30          | 1 566 711,00        | 0,00                    | 400 000,00         | 1 166 711,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>7 812 292,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>485 412,00</b>  | <b>7 326 880,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

\* Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån samt Stadshypoteks lån om totalt 6 160 169 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.

**Not 18 Övriga skulder**

|                                | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 204 945        | 196 227        |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>204 945</b> | <b>196 227</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 43 264         | 21 152         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 8 915          | 11 877         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 79 196         |
| Upplupna elkostnader                                      | 6 701          | 6 526          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 16 254         | 15 115         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 16 147         | 12 545         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 17 412         | 17 795         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 500         | 18 125         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 137 680        | 67 320         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 353            | 3 960          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 227 193        | 234 803        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>492 419</b> | <b>488 414</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                                      | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar       | 18 810 000        | 18 810 000        |
| Fastighetsinteckningar i ägararkivet | -4 916 000        | -4 916 000        |
|                                      | <b>13 894 000</b> | <b>13 894 000</b> |

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

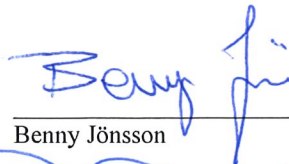
COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är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

Styrelsens underskrifter

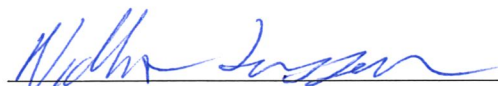
Göteborg 2021-11-15  
Ort och datum



Mats Norell



Benny Jönsson



Nicklas Jansson



Pia Brolin



Almir Donlagic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-16

KPMG



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



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 2020-07-01—2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 2020-07-01—2021-06-30 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 granskning åtgärder 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 2021-11-16

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **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

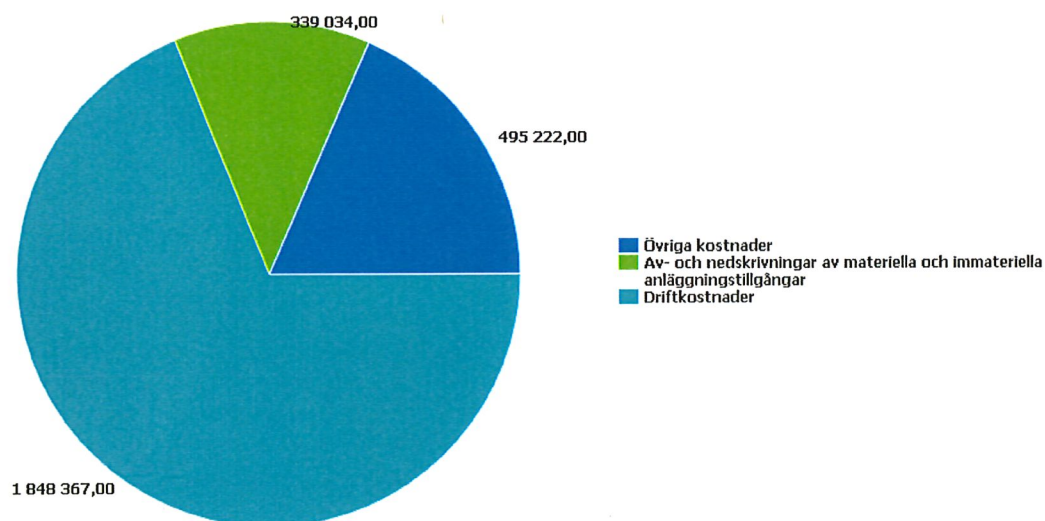
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



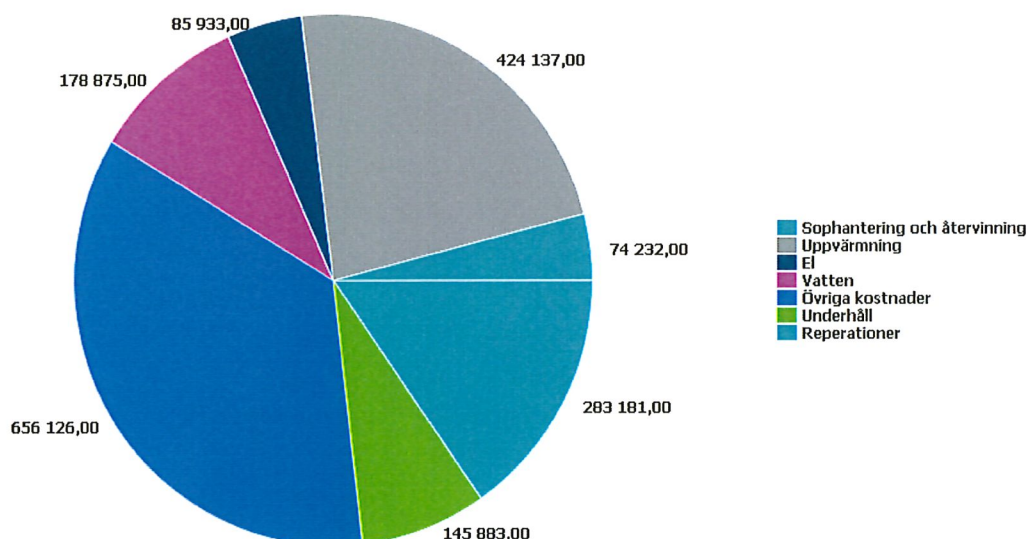
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 1 848 367        | 2 295 985        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 316 098          | 316 140          |
| Personalkostnader                                                           | 92 472           | 93 091           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 339 034          | 340 168          |
| Finansiella poster                                                          | 86 652           | 97 507           |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>2 682 624</b> | <b>3 142 891</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                         | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel grundavtal                         | 67 500           | 67 500           |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat                    | 19 375           | 67 750           |
| Rabatt/återbäring från RB                           | -3 100           | 0                |
| Inre skötsel/städ grund                             | 93 728           | 102 552          |
| Inre skötsel/städ extra                             | 353              | 0                |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK               | 91 250           | 0                |
| Bevakningskostnader                                 | 1 733            | 1 733            |
| Övriga utgifter för köpta tjänster                  | 29 043           | 0                |
| Snö- och halkbekämpning                             | 26 740           | 0                |
| Rep bostäder utg för köpta tj                       | 0                | 66 538           |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj            | 252 076          | 278 954          |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning       | 2 161            | 9 784            |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem              | 3 840            | 0                |
| Vattenskador                                        | 25 104           | 120 138          |
| UH bostäder utg för köpta tj                        | 0                | 18 375           |
| UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering  | 71 270           | 0                |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj             | 0                | 13 475           |
| UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 15 738           | 0                |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning       | 0                | 41 163           |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation      | 58 875           | 474 275          |
| Fastighetsel                                        | 85 933           | 88 861           |
| Uppvärmning                                         | 424 137          | 394 894          |
| Vatten                                              | 178 875          | 169 503          |
| Sophämtning                                         | 70 101           | 63 568           |
| Extra sophämtning                                   | 4 130            | 5 376            |
| Fastighetsförsäkring                                | 22 181           | 20 868           |
| Tomträttsavgälder                                   | 139 860          | 139 860          |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                | 50 166           | 49 244           |
| Fastighetsskatt                                     | 98 344           | 96 364           |
| Förbrukningsinventarier                             | 18 953           | 5 211            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                         | <b>1 848 367</b> | <b>2 295 985</b> |





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|                                                     | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| BOA                                                 | 3 108 kr/kvm  | 3 108 kr/kvm  |
| Belopp i kr                                         | 2020          | 2019          |
| Bevakningskostnader                                 | 1             | 1             |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                | 16            | 16            |
| Extra sophämtning                                   | 1             | 2             |
| Extradebiteringar teknisk förvaltning               | 0             | 0             |
| Fastighetsel                                        | 28            | 29            |
| Fastighetsförsäkring                                | 7             | 7             |
| Fastighetsskatt                                     | 32            | 31            |
| Fjärrvärme                                          | 0             | 0             |
| Förbrukningsinventarier                             | 6             | 2             |
| Förbrukningsmaterial                                | 0             | 0             |
| Inre skötsel/städ extra                             | 0             | 0             |
| Inre skötsel/städ grund                             | 30            | 33            |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK               | 29            | 0             |
| Rabatt/återbäring från RB                           | -1            | 0             |
| Rep bostäder utg för köpta tj                       | 0             | 21            |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning       | 1             | 3             |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj            | 81            | 90            |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar       | 0             | 0             |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster               | 0             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj El                     | 0             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem              | 1             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet             | 0             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Värme                  | 0             | 0             |
| Rep markytor utg för köpta tj                       | 0             | 0             |
| Snö- och halkbekämpning                             | 9             | 0             |
| Sophämtning                                         | 23            | 20            |
| Systematiskt brandskyddsarbete                      | 0             | 0             |
| Tomträttsavgälder                                   | 45            | 45            |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat                    | 6             | 22            |
| Trädgårdsskötsel grundavtal                         | 22            | 22            |
| UH bostäder utg för köpta tj                        | 0             | 6             |
| UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering  | 23            | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 5             | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning       | 0             | 13            |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj             | 0             | 4             |
| UH huskropp utg för köpta tj Fasader                | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation      | 19            | 153           |
| UH installationer utg för köpta tj Värme            | 0             | 0             |
| UH Markytor utg för köpta tj                        | 0             | 0             |
| Underhåll Övrigt                                    | 0             | 0             |
| Uppvärmning                                         | 136           | 127           |
| Vatten                                              | 58            | 55            |
| Vattenskador                                        | 8             | 39            |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra               | 0             | 0             |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund               | 0             | 0             |
| Övriga utgifter för köpta tjänster                  | 9             | 0             |
| <b>Summa driftkostnader</b>                         | <b>594,71</b> | <b>738,73</b> |

# 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](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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