

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen 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	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus nr 9 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 333 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 638 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
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 68 217 000 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 234 tkr och planerat underhåll för 179 tkr. Underhållskostnaderna 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 590 000 kr/år för underhållsåtgärder. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras årligen 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 men föreningen avvaktar utvecklingen av byggkostnaderna. Längre fram kommer bl.a. målning av trapphusen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Gemensamma utrymmen (Främst renovering av källarfönster och byte tvättmaskin)	134 111
Installationer (Utbyte av radiatorpump)	44 531



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	2023
Benny Jönsson	Sekreterare	2022
Nicklas Jansson	Vice ordförande	2022
Julia Sandberg	Ledamot	2023
Almir Donlagic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Hansson	Suppleant	2023
Sophia Bryngelsson	Suppleant	2022
Tarik Filipovic	Suppleant	2023
Kristian Spasic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Daniel Karlsson	Stämman

Valberedning

Bengt-Eive Axelsson
Daniel Karlsson
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 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7,70 % med start den 1 juli 2022. Bränsleavgifterna lämnades oförändrade.

Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 902	2 843	2 832	2 830	2 836
Resultat efter finansiella poster	305	169	-193	379	598
Balansomslutning	12 259	12 216	12 509	13 176	14 101
Soliditet %	35	33	31	31	26
Likviditet %	32*	18*	32*	137	220
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	728	728	728	728
Bränsletillägg, kr/m ²	153	153	153	153	153
Driftkostnader, kr/m ²	539	564	701	490	458
Ränta, kr/m ²	27	27	30	32	35
Underhållsfond, kr/m ²	1 163	1 038	918	1 073	904
Lån, kr/m ²	2 120	2 236	2 384	2 532	2 985

*Årets nyckeltal för likviditeten skiljer sig markant från tidigare år på grund av förändrade redovisningsprinciper. Se not 16 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 000	3 400 177	397 723	168 830
Disposition enl. årsstämmbeslut			168 830	-168 830
Reservering underhållsfond		590 000	-590 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-178 643	178 643	
Årets resultat				323 680
Vid årets slut	61 000	3 811 534	155 196	323 680

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	566 553
Årets resultat	323 680
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-590 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 643
Summa	478 876

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

478 876

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 901 574	2 842 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 132	8 875
Summa rörelseintäkter		2 914 707	2 851 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 767 394	-1 848 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 654	-316 098
Personalkostnader	Not 6	-83 642	-92 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-333 079	-339 034
Summa rörelsekostnader		-2 505 769	-2 595 972
Rörelseresultat		408 938	255 483
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 216	528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 325	743
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-87 798	-87 923
Summa finansiella poster		-85 257	-86 652
Resultat efter finansiella poster		323 680	168 831
Årets resultat		323 680	168 831



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 539 299	10 872 377
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 539 299	10 872 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	5 500	5 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 500	5 500
Summa anläggningstillgångar		10 544 799	10 877 877
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		180	0
Övriga fordringar	Not 14	43 931	48 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	93 300	133 690
Summa kortfristiga fordringar		137 411	181 701
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 576 794	1 156 837
Summa kassa och bank		1 576 794	1 156 837
Summa omsättningstillgångar		1 714 204	1 338 538
Summa tillgångar		12 259 003	12 216 415



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 000	61 000	
Fond för yttre underhåll	3 811 535	3 400 177	
Summa bundet eget kapital	3 872 535	3 461 177	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	155 196	397 723	
Årets resultat	323 680	168 830	
Summa fritt eget kapital	478 876	566 553	
Summa eget kapital	4 351 411	4 027 731	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 681 711	766 711
Summa långfristiga skulder		2 681 711	766 711
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 265 632	6 560 169
Leverantörsskulder		118 365	164 439
Övriga skulder	Not 18	221 265	204 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	620 619	492 419
Summa kortfristiga skulder		5 225 881	7 421 973
Summa eget kapital och skulder	12 259 003	12 216 415	



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. Räkna 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
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-20



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 325 312	2 262 504
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 799	-16 799
Hyror, lokaler	46 854	46 134
Hyror, garage	3 600	3 600
Hyror, p-platser	72 540	72 360
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 300	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 225	-12
Bränsleavgifter, bostäder	474 804	474 804
Elavgifter	72	72
Debiterad fastighetsskatt-	1 716	1 716
Summa nettoomsättning	2 901 574	2 842 579

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar	13 133	8 519
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-4
Summa övriga rörelseintäkter	13 132	8 875

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-178 643	-145 883
Reparationer	-234 397	-283 181
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 424	-98 344
Tomträttsavgäld	-104 895	-139 860
Försäkringspremier	-29 069	-22 181
Kabel- och digital-TV	-51 486	-50 166
Återbäring från Riksbyggen	3 200	3 100
Obligatoriska besiktningar	-15 013	-91 250
Bevakningskostnader	-1 816	-1 733
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 000	-29 043
Snö- och halkbekämpning	-30 118	-26 740
Förbrukningsinventarier	-1 706	-18 953
Vatten	-191 086	-178 875
Fastighetsel	-93 736	-85 933
Uppvärmning	-475 000	-424 137
Sophantering och återvinning	-74 742	-74 232
Förvaltningsarvode drift	-183 463	-180 956
Summa driftskostnader	-1 767 394	-1 848 367



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-1 247	0
Förvaltningsarvode administration	-265 195	-251 787
Styrelsearvode (Redovisning sker på annat sätt av delar av Styrelsearvodet se not 6)	0	-8 820
Arvode, yrkesrevisorer	-20 650	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 286	-3 750
Kreditupplysningar	0	-294
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 629	-9 471
Kontorsmateriel	-4 760	-3 316
Serviceavgifter	-12 853	-18 091
Bankkostnader	-434	-120
Övriga externa kostnader	-1 600	-700
Summa övriga externa kostnader	-321 654	-316 098

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Sammanträdesarvoden (Redovisning sker på annat sätt av delar av Styrelsearvodet)	-63 645	-70 360
Sociala kostnader	-19 997	-22 112
Summa personalkostnader	-83 642	-92 472

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-297 448	-297 448
Avskrivning Markanläggningar	-13 271	-19 226
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 360	-22 360
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-333 079	-339 034

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 216	528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 216	528

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 304	626
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 325	743



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-87 798	-87 923
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-87 798	-87 923

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 365 560	17 365 560
Tillkommande utgifter	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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 657 339	-6 359 891
Tillkommande utgifter	-821 311	-798 951
Markanläggningar	-271 535	-252 309
	-7 750 185	-7 411 151

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-297 448	-297 448
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 360	-22 360
Årets avskrivning markanläggningar	-13 271	-19 226
	-333 079	-339 034

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Byggnader	10 410 773	10 708 221
Tillkommande utgifter	22 359	44 719
Markanläggningar	106 116	119 437

Taxeringsvärden

Bostäder	68 000 000	60 000 000
Lokaler	217 000	205 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>41 217 000</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
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	97 263	97 263
Summa anskaffningsvärde	97 263	97 263
Akkumulerade 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

	2022-06-30	2021-06-30
11 garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 500	5 500
Summa andra långfristiga fordringar	5 500	5 500

Not 14 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	13 857	17 937
Skattekonto	30 074	30 074
Summa övriga fordringar	43 931	48 011

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	743	0
Förutbetalda försäkringspremier	8 316	12 438
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 562	64 840
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 749	12 624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 824
Förutbetald tomträttsavgäld	69 930	34 965
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 300	133 690

Not 16 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	800	800
Bankmedel	421 423	420 174
Transaktionskonto	1 154 570	735 863
Summa kassa och bank	1 576 794	1 156 837



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	6 947 343	7 326 880
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 265 632	-6 560 169
Långfristig skuld vid årets slut	2 681 711	766 711

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,90%	2021-07-15	2 677 544,00	-2 662 066,00	15 478,00	0,00
NORDEA**	1,06%	2022-07-15	0,00	2 662 066,00	46 434,00	2 615 632,00
STADSHYPOTEK**	0,61%	2023-03-01	1 350 000,00	0,00	0,00	1 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-03-30	2 132 625,00	0,00	17 625,00	2 115 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2025-01-30	1 166 711,00	0,00	300 000,00	866 711,00
Summa			7 326 880,00	0,00	379 537,00	6 947 343,00

*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 3 965 632 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 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	214 065	204 945
Clearing	7 200	0
Summa övriga skulder	221 265	204 945



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	63 261	43 264
Upplupna räntekostnader	16 168	8 915
Upplupna elkostnader	7 563	6 701
Upplupna vattenavgifter	16 254	16 254
Upplupna värmekostnader	15 639	16 147
Upplupna kostnader för renhållning	18 271	17 412
Upplupna revisionsarvoden	20 400	18 500
Upplupna styrelsearvoden	201 325	137 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 670	353
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	253 069	227 193
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	620 619	492 419

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Uttagna 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

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mats Norell

Benny Jönsson

Nicklas Jansson

Julia Sandberg

Almir Donlagic

Vår revisionsberättelse har lämnats

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 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

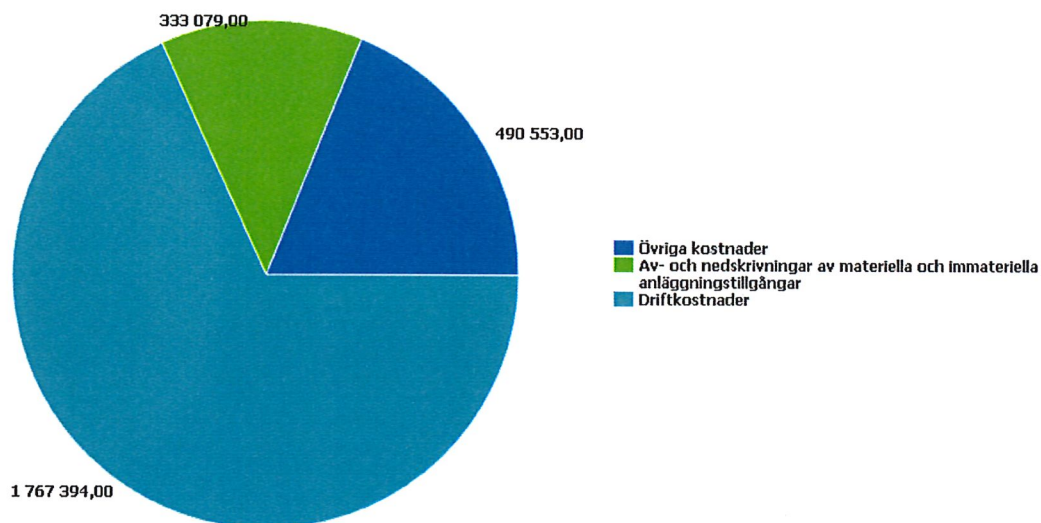
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



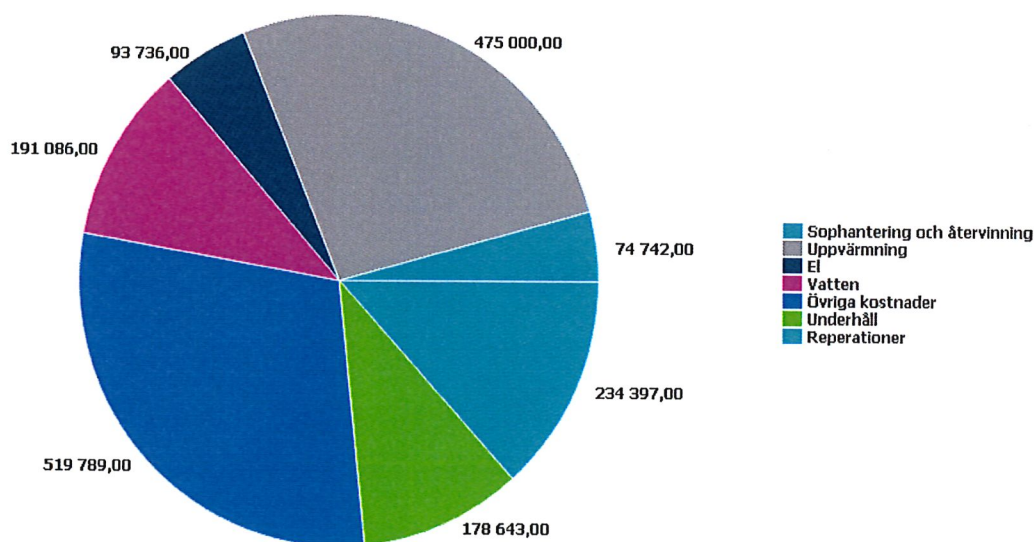
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 767 394	1 848 367
Övriga externa kostnader	321 654	316 098
Personalkostnader	83 642	92 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	333 079	339 034
Finansiella poster	85 257	86 652
Summa kostnader	2 591 026	2 682 624



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Trädgårdsskötsel grundavtal	68 750	67 500
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	19 375
Rabatt/återbäring från RB	-3 200	-3 100
Inre skötsel/städ grund	114 713	93 728
Inre skötsel/städ extra	0	353
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	15 013	91 250
Bevakningskostnader	1 816	1 733
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 000	29 043
Snö- och halkbekämpning	30 118	26 740
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	210 113	252 076
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	1 374	2 161
Rep install utg för köpta tj Värme	16 117	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3 840
Vattenskador	6 794	25 104
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	71 270
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	76 236	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	15 738
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	57 875	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	44 531	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	58 875
Fastighetsel	93 736	85 933
Uppvärmning	475 000	424 137
Vatten	191 086	178 875
Sophämtning	71 478	70 101
Extra sophämtning	3 264	4 130
Fastighetsförsäkring	29 069	22 181
Tomträttsavgälder	104 895	139 860
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	51 486	50 166
Fastighetsskatt	102 424	98 344
Förbrukningsinventarier	-1 909	18 953
Förbrukningsmaterial	3 615	0
Summa driftkostnader	1 767 394	1 848 367



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, fastighetservice 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