
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

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 stadseenlig 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	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 9 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	MC-garage	P-platser
4	2	38

Total tomtarea 5 956 m²

Total bostadsarea 3 108 m²

Total lokalarea 169 m²

Årets taxeringsvärde 60 205 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 813 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Fastighetsägarna Centrala Hisingen (FCH) och Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 244 tkr och planerat underhåll för 129 tkr. Underhållet har främst varit fasadtvätt och byte av en torktumlare.

Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som främst syftar till att beräkna den genomsnittliga underhållskostnaden på lång sikt (30 år). Baserat på planen avsätts nu 525 000 kr/år för underhållsåtgärder. Underhållsplanen är ett levande dokument som är under uppdatering vilket kan komma att medföra att planerade åtgärder förskjuts över tiden och kan komma att variera i beräknade kostnader. Beslut om genomförande av de planerade åtgärderna är starkt kopplade till den årliga besiktningen, vilket gör att bedömningen av åtgärder som ligger närmare i tiden är tillförlitligare än senare planerade. Enligt planen skall föreningen göra underhållsåtgärder för totalt 2 233 tkr under den kommande 5 årsperioden. Under verksamhetsåret 2019/20 byter vi fläktar i ventilationssystemet. Senare i perioden ligger byte av porttelefonssystem följt av målning och belysning i trapphusen vilket är mer än halva kostnaden. Medel finns avsatta i underhållsfonden

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Norell	Ordförande	Stämman	2019
Nicklas Jansson	Vice ordförande	Stämman	2020
Benny Jönsson	Sekreterare	Stämman	2020
Pia Brolin	Ledamot	Stämman	2019
Almir Donlagic	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sophia Hansson	Stämman	2020
Robin Holmkvist	Stämman	2019
Christina Bruce	Stämman	2020
Malin Andersson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Fredrik Hansson	Stämman

Valberedning	Kommentar
Bengt-Eive Axelsson Markus Björkman	Sammankallande

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

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

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

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 830	2 836	2 839	2 725	2 720
Resultat efter finansiella poster	379	598	575	43	81
Balansomslutning	13 176	14 101	13 795	14 342	14 317
Soliditet %	31	26	22	17	17
Likviditet %	137	220	207	227	190
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	728	728	695	695
Bränsletillägg, kr/m ²	153	153	153	153	153
Driftkostnader, kr/m ²	490	458	436	545	506
Ränta, kr/m ²	32	35	49	68	100
Underhållsfond, kr/m ²	1 073	904	804	674	636
Lån, kr/m ²	2 532	2 985	3 068	3 402	3 427

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

utt

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 000	3 040 626	-26 491	598 065
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			598 065	-598 065
Reservering underhållsfond		525 000	-525 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-129 279	129 279	
Årets resultat				378 604
Vid årets slut	61 000	3 536 347	75 853	378 604

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	471 574
Årets resultat	378 604
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-525 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	129 279
Summa	454 457

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 454 457

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 829 769	2 836 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 659	28 650
Summa rörelseintäkter		2 851 429	2 864 694
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 604 378	-1 499 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 055	-313 460
Personalkostnader	Not 6	-121 019	-4 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-340 172	-340 172
Summa rörelsekostnader		-2 372 624	-2 157 429
Rörelseresultat		478 805	707 265
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	528	528
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 962	4 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-104 691	-113 871
Summa finansiella poster		-100 201	-109 200
Resultat efter finansiella poster		378 604	598 065
Årets resultat		378 604	598 065

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 551 579	11 891 751
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 551 579	11 891 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	5 500	5 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 500	5 500
Summa anläggningstillgångar		11 557 079	11 897 251
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 950	7 673
Övriga fordringar	Not 14	53 883	56 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	128 656	126 873
Summa kortfristiga fordringar		184 489	190 989
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 434 787	2 012 847
Summa kassa och bank		1 434 787	2 012 847
Summa omsättningstillgångar		1 619 275	2 203 836
Summa tillgångar		13 176 354	14 101 087

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 000	61 000
Fond för yttre underhåll	3 536 347	3 040 626
Summa bundet eget kapital	3 597 347	3 101 626
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	75 853	-26 491
Årets resultat	378 604	598 065
Summa fritt eget kapital	454 457	571 574
Summa eget kapital	4 051 804	3 673 200
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 427 770
Summa långfristiga skulder	7 812 292	9 427 770
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	355 346
Leverantörsskulder	180 978	87 041
Övriga skulder	Not 18	179 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	378 177
Summa kortfristiga skulder	1 312 258	1 000 117
Summa eget kapital och skulder	13 176 354	14 101 087

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 262 504	2 262 504
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-16 799	-15 399
Hyor, lokaler	44 886	43 992
Hyor, p-platser	73 860	74 370
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 334	-6 075
Bränsleavgifter, bostäder	474 876	474 876
Debiterad fastighetsskatt	1 776	1 776
Summa nettoomsättning	2 829 769	2 836 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	21 659	27 915
Övriga rörelseintäkter	0	735
Summa övriga rörelseintäkter	21 659	28 650

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-129 279	-99 861
Reparationer	-243 562	-164 918
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 932	-90 372
Tomträttsavgäld	-139 860	-139 860
Försäkringspremier	-19 700	-18 341
Kabel- och digital-TV	-48 125	-47 235
Återbäring från Riksbyggen	3 000	2 875
Bevakningskostnader	-1 733	-1 733
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 000	-11 713
Snö- och halkbekämpning	-33 549	-21 818
Förbrukningsinventarier	-7 410	-480
Vatten	-159 939	-163 913
Fastighetsel	-89 574	-83 267
Uppvärmning	-413 291	-430 704
Sophantering och återvinning	-64 128	-72 168
Trädgårdsskötsel	-61 875	-60 000
Städning gemensamma utrymmen	-99 420	-96 109
Summa driftkostnader	-1 604 378	-1 499 618

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-729	-2 200
Förvaltningsarvode administration	-240 380	-234 208
Styrelsearvode	-8 093	-9 545
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-16 250
Inkassokostnader	-590	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 660	-27 915
Trycksaker	-2 511	-2 753
Tidskrifter och facklitteratur	0	-445
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	-3 960
Serviceavgifter	-10 213	-10 213
Konsultarvoden	0	-2 625
Bankkostnader	-1 670	-2 445
Övriga externa kostnader	0	-900
Summa övriga externa kostnader	-307 055	-313 460

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Sammanträdesarvoden	-87 836	990
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 250	-4 170
Sociala kostnader	-28 933	-999
Summa personalkostnader	-121 019	-4 179

Styrelsearvodet för 2017/2018 samt 2018/2019 betalades ut under året, därav de höga personalkostnaderna under året.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-297 450	-297 450
Avskrivning Standardförbättringar	-22 360	-22 360
Avskrivning Markanläggningar	-20 362	-20 362
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-340 172	-340 172

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Intresseföreningen	528	528
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	528	528

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 882	4 059
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	84
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 962	4 143

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-104 617	-113 378
Övriga finansiella kostnader inkl. dröjsmålsränta	-74	-300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-104 691	-113 871

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 227 195	17 227 195
Byggnadsinventarier	138 365	138 365
Standardförbättringar	866 030	866 030
Markanläggningar	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	-5 626 628	-5 329 178
Byggnadsinventarier	-138 365	-138 365
Standardförbättringar	-754 231	-731 871
Markanläggningar	-211 587	-191 225
	- 6 730 811	- 6 390 639

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 7 070 983** **- 6 730 811****Restvärde enligt plan vid årets slut****11 551 579** **11 891 751**

Varav

Byggnader	11 303 117	11 600 567
Standardförbättringar	89 439	111 799
Markanläggningar	159 023	179 385

Totalt taxeringsvärde**60 205 000** **47 813 000**

varav byggnader

33 205 000 29 213 000

varav mark

27 000 000 18 600 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	97 263	97 263
Summa anskaffningsvärde	97 263	97 263
Ackumulerade 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

	2019-06-30	2018-06-30
11 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	5 500	5 500
Summa andra långfristiga fordringar	5 500	5 500

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	23 349	25 909
Skattekonto	30 074	30 074
Övriga kortfristiga fordringar	460	460
Summa övriga fordringar	53 883	56 443

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 575	2 951
Förutbetalda försäkringspremier	10 305	9 395
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 820	59 370
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 164	11 901
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 827	8 292
Förutbetald tomträtsavgäld	34 965	34 965
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 656	126 873

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	800	800
Bankmedel SBAB	712 071	1 311 234
Transaktionskonto	721 916	700 813
Summa kassa och bank	1 434 787	2 012 847

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	8 297 704	9 783 116
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-485 412	-355 346
Långfristig skuld vid årets slut	7 812 292	9 427 770

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,21%	2018-07-13	2 863 280,00	-2 847 802,00	15 478,00	0,00
NORDEA	1,19%	2019-07-15	0,00	2 847 802,00	46 434,00	2 801 368,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2020-01-30	2 366 711,00	0,00	400 000,00	1 966 711,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-03-01	2 350 000,00	0,00	1 000 000,00	1 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-03-30	2 203 125,00	0,00	23 500,00	2 179 625,00
Summa			9 783 116,00	0,00	1 485 412,00	8 297 704,00

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.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	184 099	179 087
Skuld sociala avgifter och skatter	2	1
Clearing	460	465
Summa övriga skulder	184 561	179 553

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 327	14 102
Upplupna räntekostnader	11 900	13 356
Upplupna elkostnader	6 755	5 900
Upplupna vattenavgifter	9 617	15 492
Upplupna värmekostnader	12 467	14 090
Upplupna kostnader för renhållning	15 424	16 496
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 750
Upplupna styrelsearvoden	90 156	44 882
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 053	15 652
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 108	222 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	461 307	378 177

Not 20 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	18 810 000	18 810 000
Fastighetsinteckningar i ägararkivet	-4 916 000	-4 916 000
	13 894 000	13 894 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 19 10 22
Ort och datum


Mats Norell


Benny Jönsson



Nicklas Jansson



Pia Brolin


Almir Donlagic

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/10 2019

KPMG


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor


Markus Björkman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Göteborgshus 9, org. nr 757201-7619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Göteborgshus 9 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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.

ctt

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 RB Brf Göteborgshus 9 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 29/10 2019

KPMG AB

Markus Björkman
Förtroendevald revisor

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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.

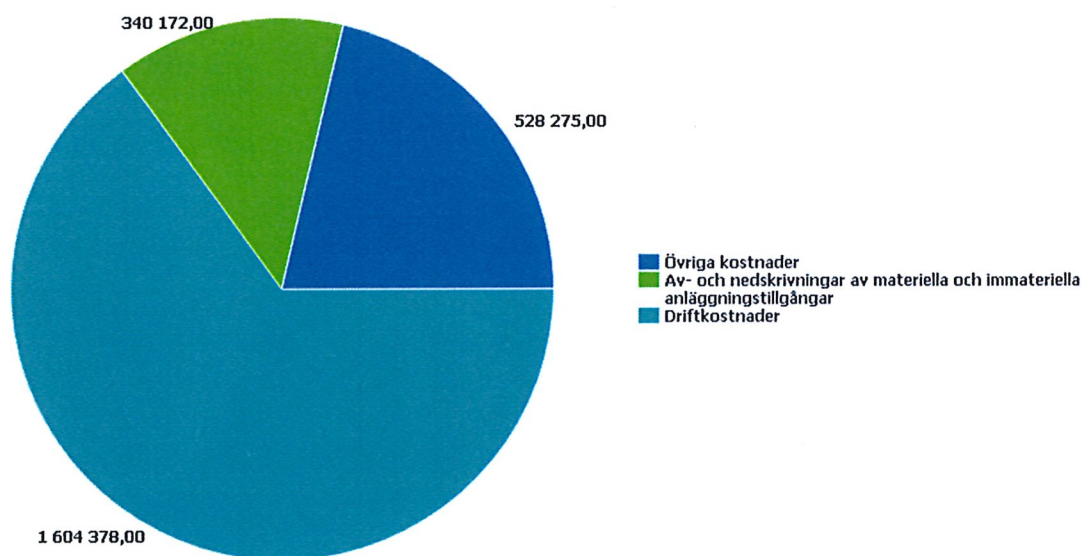
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

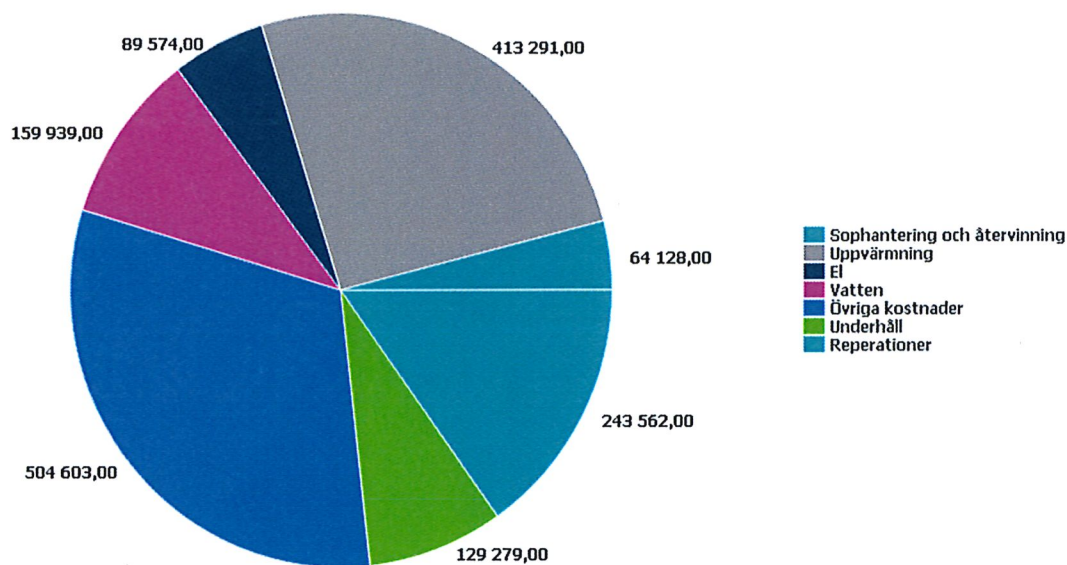
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 604 378	1 499 618
Övriga externa kostnader	307 055	313 460
Personalkostnader	121 019	4 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	340 172	340 172
Finansiella poster	100 201	109 200
Summa kostnader	2 472 825	2 266 629



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018-2019	2017-2018
Underhåll	-129 279	-99 861
Reparationer	-243 562	-164 918
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 932	-90 372
Tomträttsavgäld	-139 860	-139 860
Försäkringspremier	-19 700	-18 341
Kabel- och digital-TV	-48 125	-47 235
Återbäring från Riksbyggen	3 000	2 875
Bevakningskostnader	-1 733	-1 733
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 000	-11 713
Snö- och halkbekämpning	-33 549	-21 818
Förbrukningsinventarier	-7 410	-480
Vatten	-159 939	-163 913
Fastighetsel	-89 574	-83 267
Uppvärmning	-413 291	-430 704
Soppantering och återvinning	-64 128	-72 168
Trädgårdsskötsel	-61 875	-60 000
Städning gemensamma utrymmen	-99 420	-96 109
Summa driftkostnader	1 604 378	1 499 618



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-06-30	2018-06-30
BOA	3 108 kvm	3 108 kvm
Belopp i kr	2018-2019	2017-2018
Underhåll	42	32
Reparationer	78	53
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	30	29
Tomträttsavgäld	45	45
Försäkringspremier	6	6
Kabel- och digital-TV	15	15
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	4
Snö- och halkbekämpning	11	7
Förbrukningsinventarier	2	0
Vatten	51	53
Fastighetsel	29	27
Uppvärmning	133	-39
Sophantering och återvinning	21	23
Trädgårdsskötsel	20	19
Städning gemensamma utrymmen	32	31
Summa driftkostnader	516	483

RBF Göteborgshus 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Göteborgshus 9 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860