

---

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

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 .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Kassaflödesanalys .....      | 11 |
| Noter .....                  | 12 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Göteborgshus 9  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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 311 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 078 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.

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. Från 2024-11-14 höjs avgälden till 405 000 kr/år och gäller fram till 2034-11-13. Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen 1944-11-14.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### 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 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 3 108 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 169 m <sup>2</sup>   |
| Årcts taxeringsvärde          | 68 217 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 68 217 000 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 334 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

### Underhållsplan:

Föreningen har en underhållsplan som främst syftar till att beräkna den genomsnittliga underhållskostnaden på lång sikt (30 år). Baserat på planen avsätts nu 644 000 kr/år för underhållsåtgärder enligt UH-plan. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras årligen och som gjordes senast 2024-03-22 och som anses vara aktuell. Det kan dock 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 större underhållsåtgärden är byte av kodlås.

### Ordföranden har ordet

Styrelsen har behövt höja årsavgifterna eftersom kostnaderna stiger. De största bidragande faktorerna är den höjda tomträttsavgälden och den nya gruppanslutningen till bredband, kabel-TV och telefoni för alla medlemmar. Vi månar också om att varje verksamhetsår skall bära sina kostnader så vi inte skjuter dem på framtiden. Därför har vi alltså ett positivt balanserat resultat.

Dessutom har vi en omfattande underhållsplan som styr våra avsättningar för framtida underhåll. Det gör att vi som bor här nu betalar för förslitningen och sparar medel till framtida reparationer. Vi sparar främst genom att amortera våra lån och har en låg belåning.

Under verksamhetsåret har föreningen pga. ett administrativt fel betalat alldeles för mycket i preliminär skatt. I slutändan betalar vi normalt sett ingen skatt, men det finns ett system med inbetalning av preliminärskatt som sedan återbetalas när Skatteverket beslutat om slutlig skatt. Man kan t.ex. se i not 13 att vi 2024-06-30 hade en skattefordran på 1 587 561 SEK jämfört med 34 257 året innan. Även kassaflödet påverkas av detta.

Nu under hösten arbetar vi med att justera felet och räknar med att den största delen av fordran kommer att återbetalas. Därför planerar vi att sänka vår belåning ytterligare under vintern vilket är positivt eftersom räntorna fortfarande är höga.

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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Mats Norell                | Ordförande         | 2025                                 |
| Tarik Filipovic            | Sekreterare        | 2024                                 |
| Nicklas Jansson            | Vice ordförande    | 2024                                 |
| Julia Sandberg             | Ledamot            | 2025                                 |
| Almir Donlagic             | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Fredrik Hansson            | Suppleant            | 2025                                 |
| Mattias Andersson          | Suppleant            | 2024                                 |
| Sophia Bryngelsson         | Suppleant            | 2024                                 |
| Kristian Spasic            | Suppleant Riksbyggen |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB                    | Auktoriserad revisor   | Stämma                               |
| Markus Björkman            | Förtroendevald revisor | Stämma                               |

| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Daniel Karlsson            | Stämma                               |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| 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 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 15%. Uppvärmningsavgifterna höjdes med 7,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 13,5 % och uppvärmningsavgifterna med 7,9% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 927 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 3 502     | 3 087     | 2 902     | 2 843     | 2 832     |
| Resultat efter finansiella poster*             | 767       | -12       | 305       | 169       | -193      |
| Balansomslutning                               | 12 066    | 11 421    | 12 259    | 12 216    | 12 509    |
| Soliditet %*                                   | 42        | 38        | 35        | 33        | 31        |
| Likviditet %                                   | 64        | 21        | 32        | 18        | 32        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 96        | 90        | 95        | 95        | 92        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 1 085     | 953       | 896       | 875       | 875       |
| Bränsletillägg, kr/kvm                         | 153       | 153       | 153       | 153       | 153       |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 595       | 730       | 540       | 564       | 701       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 272       | 233       | 232       | 210       | 199       |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 1 444     | 1 248     | 1 163     | 1 038     | 918       |
| Sparande kr/kvm*                               | 329       | 193       | 255       | 199       | 212       |
| Ränta kr/kvm                                   | 57        | 43        | 27        | 27        | 30        |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 1 853     | 1 872     | 2 120     | 2 236     | 2 384     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 954     | 1 974     | 2 235     | 2 357     | 2 514     |
| Räntekänslighet %*                             | 1,8       | 2,1       | 2,5       | 2,7       | 2,9       |

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                     | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 61 000          | 4 088 628           | 201 783             | -12 014        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                     | -12 014             | 12 014         |
| Reservering underhållsfond        |                 | 644 000             | -644 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | 0                   | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                 |                     |                     | 766 869        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>61 000</b>   | <b>4 732 628</b>    | <b>-454 231</b>     | <b>766 869</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|  |                |
|--|----------------|
| Balanserat resultat                    | 189 769        |
| Årets resultat                         | 766 869        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -644 000       |
| <b>Summa</b>                           | <b>312 638</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **312 638**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 502 290                | 3 086 545                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 14 831                   | 200 351                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>3 517 121</b>         | <b>3 286 896</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 949 648               | -2 391 442               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -364 468                 | -330 077                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | 49 456                   | -114 411                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -310 719                 | -333 078                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-2 575 378</b>        | <b>-3 169 008</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>941 743</b>           | <b>117 888</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 12 208                   | 10 698                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -187 082                 | -140 600                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-174 874</b>          | <b>-129 902</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>766 869</b>           | <b>-12 014</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>766 869</b>           | <b>-12 014</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr  |        | 2024-06-30                  | 2023-06-30                  |
|--|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>TILLGÅNGAR</strong>                              |        |                             |                             |
| <strong>Anläggningstillgångar</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>        |        |                             |                             |
| Byggnader  | Not 10 | 9 895 502                   | 10 206 221                  |
| Inventarier, verktyg och installationer                  | Not 11 | 0                           | 0                           |
| <strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>  |        | <strong>9 895 502</strong>  | <strong>10 206 221</strong> |
| <strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>       |        |                             |                             |
| Andra långfristiga fordringar                            | Not 12 | 5 500                       | 5 500                       |
| <strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong> |        | <strong>5 500</strong>      | <strong>5 500</strong>      |
| <strong>Summa anläggningstillgångar</strong>             |        | <strong>9 901 002</strong>  | <strong>10 211 721</strong> |
| <strong>Omsättningstillgångar</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Kortfristiga fordringar</strong>                 |        |                             |                             |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                      |        | 180                         | 180                         |
| Övriga fordringar  | Not 13 | 1 680 862                   | 64 603                      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | Not 14 | 68 496                      | 325 272                     |
| <strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>           |        | <strong>1 749 538</strong>  | <strong>390 055</strong>    |
| <strong>Kassa och bank</strong>                          |        |                             |                             |
| Kassa och bank   | Not 15 | 415 086                     | 819 443                     |
| <strong>Summa kassa och bank</strong>                    |        | <strong>415 086</strong>    | <strong>819 443</strong>    |
| <strong>Summa omsättningstillgångar</strong>             |        | <strong>2 164 624</strong>  | <strong>1 209 498</strong>  |
| <strong>Summa tillgångar</strong>                        |        | <strong>12 065 626</strong> | <strong>11 421 218</strong> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-06-30                 | 2023-06-30                  |                             |
|---|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                            |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                            |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 61 000                     | 61 000                      |                             |
| Fond för yttre underhåll                        | 4 732 628                  | 4 088 628                   |                             |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>4 739 628</strong> | <strong>4 149 628</strong>  |                             |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                            |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -454 231                   | 201 783                     |                             |
| Årets resultat                                  | 766 869                    | -12 014                     |                             |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>312 638</strong>   | <strong>189 769</strong>    |                             |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>5 106 266</strong> | <strong>4 339 397</strong>  |                             |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                            |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                            |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16                     | 2 115 000                   | 1 420 277                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |                            | <strong>2 115 000</strong>  | <strong>1 420 277</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                            |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16                     | 3 958 519                   | 4 715 154                   |
| Leverantörsskulder                              |                            | 91 640                      | 147 452                     |
| Övriga skulder                                  | Not 17                     | 241 436                     | 224 637                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 18                     | 552 765                     | 574 301                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |                            | <strong>4 844 360</strong>  | <strong>5 661 544</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |                            | <strong>12 065 626</strong> | <strong>11 421 218</strong> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023/2024        | 2022/2023       |
|---|------------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |                  |                 |
| Rörelseresultat   | 941 743          | 117 888         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                  |                 |
| Avskrivningar   | 310 719          | 333 078         |
|   | <b>1 252 462</b> | <b>450 966</b>  |
| Erhållen ränta  | 12 208           | 11 441          |
| Erlagd ränta  | -210 562         | -133 288        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 054 108</b> | <b>329 118</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                  |                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)   | -1 359 483       | -253 387        |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)  | -37 070          | -21 170         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-342 445</b>  | <b>54 561</b>   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                  |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>         | <b>0</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                  |                 |
| Amortering av lån   | -61 912          | -811 912        |
| Upptagna lån  |                  | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-61 912</b>   | <b>-811 912</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   |                  |                 |
| Årets kassaflöde  | -404 357         | -757 351        |
| Likvida medel vid årets början  | 819 443          | 1 576 794       |
| Likvida medel vid årets slut  | 415 086          | 819 443         |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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       |
| 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

|   | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 2 880 120                | 2 504 328                |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -16 799                  | -16 799                  |
| Hyror, lokaler                                    | 54 498                   | 50 064                   |
| Hyror, garage                                     | 3 600                    | 3 600                    |
| Hyror, p-platser                                  | 72 360                   | 72 360                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                | -3 073                   | -3 600                   |
| Bränsleavgifter, bostäder                         | 509 796                  | 474 804                  |
| Elavgifter  | 72                       | 72                       |
| Debiterad fastighetsskatt-                        | 1 716                    | 1 716                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>3 502 290</b>         | <b>3 086 545</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 14 827                   | 9 945                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 4                        | 0                        |
| Försäkringsersättningar                | 0                        | 190 406                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>14 831</b>            | <b>200 351</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -312 907                 |
| Reparationer                         | -334 165                 | -600 608                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -109 750                 | -106 452                 |
| Tomträttsavgäld                      | -139 860                 | -174 825                 |
| Försäkringspremier                   | -30 734                  | -22 286                  |
| Kabel- och digital-TV                | -58 819                  | -54 386                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 300                      | 2 900                    |
| Obligatoriska besiktningar           | -4 388                   | -20 700                  |
| Bevakningskostnader                  | 0                        | -1 904                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -49 848                  | -30 687                  |
| Ersättningar till hyresgäster        | 0                        | -2 340                   |
| Förbrukningsinventarier              | -740                     | -455                     |
| Vatten                               | -245 148                 | -208 727                 |
| Fastighetsel                         | -129 959                 | -116 500                 |
| Uppvärmning                          | -514 816                 | -438 767                 |
| Sophantering och återvinning         | -82 469                  | -80 040                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -249 253                 | -222 759                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 949 648</b>        | <b>-2 391 442</b>        |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -291 871                 | -278 682                 |
| Styrelsearvode                             | 0                        | -10 338                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -21 250                  | -20 000                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 698                   | 0                        |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -128                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 115                  | -9 807                   |
| Kontorsmateriel                            | -12 007                  | -4 759                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -12 853                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -5 424                   | -4 764                   |
| Övriga externa kostnader                   | -250                     | -1 600                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-364 468</b>          | <b>-330 077</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|                                 | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sammanträdesarvoden             | 37 968                   | -87 733                  |
| Sociala kostnader               | 11 488                   | -26 678                  |
| <b>Summa personalkostnader*</b> | <b>49 456</b>            | <b>-114 411</b>          |

\*Justering har skett avseende upplupna arvoden, vilket medför en negativ kostnad för innevarande räkenskapsår.

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

|  | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -297 448                 | -297 448                 |
| Avskrivning Markanläggningar   | -13 271                  | -13 271                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | 0                        | -22 359                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-310 719</b>          | <b>-333 078</b>          |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|   | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 9 858                    | 10 423                   |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 0                        | 3                        |
| Övriga ränteintäkter  | 2 350                    | 272                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>12 208</b>            | <b>10 698</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -187 082                 | -140 586                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -14                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-187 082</b>          | <b>-140 600</b>          |

**Not 10 Byggnader**

## Anskaffningsvärden

|   | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 17 365 560        | 17 365 560        |
| Tillkommande utgifter                         | 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> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader             | -7 252 235        | -6 954 787        |
| Tillkommande utgifter | -866 030          | -843 671          |
| Markanläggningar      | -298 077          | -284 806          |
|                       | <b>-8 416 342</b> | <b>-8 083 264</b> |

**Årets avskrivningar**

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -297 448        | -297 448        |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0               | -22 360         |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -13 271         | -13 271         |
|   | <b>-310 719</b> | <b>-333 079</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-8 727 061**      **-8 416 343****Restvärde enligt plan vid årets slut****9 895 502**      **10 206 220**

## Varav

|                       |           |            |
|-----------------------|-----------|------------|
| Byggnader             | 9 815 877 | 10 113 325 |
| Tillkommande utgifter | 0         | 0          |
| Markanläggningar      | 79 625    | 92 895     |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 68 000 000 | 68 000 000 |
| Lokaler  | 217 000    | 217 000    |

**Totalt taxeringsvärde****68 217 000**      **68 217 000**

varav byggnader

41 217 000      41 217 000

varav mark

27 000 000      27 000 000



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|   | 2024-06-30      | 2023-06-30     |
|---|-----------------|----------------|
| <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 12 Andra långfristiga fordringar**

|  | 2024-06-30   | 2023-06-30   |
|--|--------------|--------------|
| 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 13 Övriga fordringar**

|                                | 2024-06-30       | 2023-06-30    |
|--------------------------------|------------------|---------------|
| Skattefordringar*              | 1 587 561        | 34 257        |
| Skattekonto                    | 93 301           | 30 346        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 680 862</b> | <b>64 603</b> |

\*Fodran finns hos skatteverket på grund av felaktig inlämnad inkomstdeklaration under år 22/23.

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2024-06-30    | 2023-06-30     |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 16 764        | 13 970         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 1 706         | 71 583         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 15 061        | 14 348         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0             | 190 406        |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 34 965        | 34 965         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>68 496</b> | <b>325 272</b> |



**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Handkassa                   | 800            | 800            |
| Bankmedel                   | 143 167        | 275 058        |
| Transaktionskonto           | 271 119        | 543 585        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>415 086</b> | <b>819 443</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån   | 6 073 519        | 6 135 431        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut   | -61 912          | -61 912          |
| Nästa års omsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 896 607       | -4 653 242       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                            | <b>2 115 000</b> | <b>1 420 277</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare   | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|----------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| NORDEA         |            | 2022-10-21          | 2 553 720,00        | -2 538 242,00        | 15 478,00          | 0,00                |
| NORDEA**       | 4,80%      | 2024-07-22          | 0,00                | 2 538 242,00         | 46 434,00          | 2 491 808,00        |
| STADSHYPOTEK** | 1,14%      | 2025-01-30          | 866 711,00          | 0,00                 | 0,00               | 866 711,00          |
| STADSHYPOTEK** | 4,57%      | 2025-03-01          | 600 000,00          | 0,00                 | 0,00               | 600 000,00          |
| STADSHYPOTEK   | 3,69%      | 2026-03-30          | 2 115 000,00        | 0,00                 | 0,00               | 2 115 000,00        |
| <b>Summa</b>   |            |                     | <b>6 135 431,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>61 912,00</b>   | <b>6 073 519,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

\*\*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån samt Stadshypoteks lån om totalt 3 896 607 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 61 912 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Övriga skulder**

|                                | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 241 436        | 224 637        |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>241 436</b> | <b>224 637</b> |



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 33 482         | 44 970         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 0              | 23 480         |
| Upplupna elkostnader                                      | 9 183          | 4 575          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 21 100         | 36 241         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 21 565         | 16 238         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 6 488          | 13 819         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 20 400         | 20 400         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 106 561        | 144 529        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 31 018         | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 302 968        | 270 049        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>552 765</b> | <b>574 301</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                                      | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttaga fastighetsinteckningar        | 18 810 000        | 18 810 000        |
| Fastighetsinteckningar i ägararkivet | -4 916 000        | -4 916 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>      | <b>13 894 000</b> | <b>13 894 000</b> |

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Från 2024-11-14 kommer tomträttsavgälden att höjas från 139 860 kr/år till 405 000 kr/år.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mats Norell

\_\_\_\_\_  
Tarik Filipovic

\_\_\_\_\_  
Nicklas Jansson

\_\_\_\_\_  
Julia Sandberg

\_\_\_\_\_  
Almir Donlagic

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Markus Björkman  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 9 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–19 i detta dokument.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 utfört 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 Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 9 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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. 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20,6 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  | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>   |                  |                  |
| Driftkostnader  | 1 949 648        | 2 391 442        |
| Övriga externa kostnader  | 364 468          | 330 077          |
| Personalkostnader   | -49 456          | 114 411          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 310 719          | 333 078          |
| Finansiella poster  | 174 874          | 129 902          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>2 750 252</b> | <b>3 298 910</b> |

## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel grund                       | 8 875            | 0                |
| Fastighetsskötsel extra                       | 63 277           | 38 440           |
| Utemiljö grund                                | 63 125           | 75 000           |
| Rabatt/återbäring från RB                     | -300             | -2 900           |
| Städ grund                                    | 113 976          | 109 319          |
| Obligatoriska besiktningkostnader             | 4 388            | 0                |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK         | 0                | 20 700           |
| Bevakningskostnader                           | 0                | 1 904            |
| Snö- och halkbekämpning                       | 49 848           | 30 687           |
| Rep bostäder utg för köpta tj                 | 0                | 22 883           |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj      | 331 809          | 324 400          |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 0                | 6 733            |
| Rep installationer utg för köpta tj           | 343              | 0                |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet       | 4 463            | 0                |
| Övriga Reparationer                           | -2 450           | 8 838            |
| Försäkringsskador                             | 0                | 237 755          |
| UH bostäder utg för köpta tj                  | 0                | 15 450           |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj       | 0                | 37 260           |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 0                | 125 374          |
| UH huskropp utg för köpta tj                  | 0                | 134 823          |
| Fastighetsel                                  | 129 959          | 116 500          |
| Uppvärmning                                   | 514 816          | 438 767          |
| Vatten  | 245 148          | 208 727          |
| Sophämtning                                   | 82 469           | 80 040           |
| Fastighetsförsäkring                          | 30 734           | 22 286           |
| Ersättningar till hyresgäster                 | 0                | 2 340            |
| Tomträttsavgälder                             | 139 860          | 174 825          |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)          | 58 819           | 54 386           |
| Fastighetsskatt                               | 109 750          | 106 452          |
| Förbrukningsmaterial                          | 740              | 455              |
| <b>Summa driftkostnader</b>                   | <b>1 949 648</b> | <b>2 391 442</b> |

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|   | 2024-06-30    | 2023-06-30    |
|---|---------------|---------------|
| BOA   | 3 108 kr/kvm  | 3 108 kr/kvm  |
| Belopp i kr   | 2023          | 2022          |
| Arrendeavgifter                                     | 0             | 0             |
| Bevakningskostnader                                 | 0             | 1             |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                | 19            | 17            |
| Ersättningar till hyresgäster                       | 0             | 1             |
| Extra sophämtning                                   | 0             | 0             |
| Fastighetsel  | 42            | 37            |
| Fastighetsförsäkring                                | 10            | 7             |
| Fastighetsskatt                                     | 35            | 34            |
| Fastighetsskötsel extra                             | 20            | 12            |
| Fastighetsskötsel grund                             | 3             | 0             |
| Fastighetsskötsel utgift för materialinköp          | 0             | 0             |
| Fjärrvärme  | 0             | 0             |
| Förbrukningsinventarier                             | 0             | 0             |
| Förbrukningsmaterial                                | 0             | 0             |
| Försäkringsskador                                   | 0             | 76            |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK               | 0             | 7             |
| Obligatoriska besiktningkostnader                   | 1             | 0             |
| Rabatt/återbäring från RB                           | 0             | -1            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                       | 0             | 7             |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning       | 0             | 2             |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj            | 107           | 104           |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem              | 0             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet             | 1             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Värme                  | 0             | 0             |
| Rep installationer utg för köpta tj                 | 0             | 0             |
| Snö- och halkbekämpning                             | 16            | 10            |
| Sophämtning   | 27            | 26            |
| Städ extra  | 0             | 0             |
| Städ grund  | 37            | 35            |
| Tomträttsavgälder                                   | 45            | 56            |
| UH bostäder utg för köpta tj                        | 0             | 5             |
| UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering  | 0             | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 0             | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning       | 0             | 0             |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj             | 0             | 12            |
| UH huskropp utg för köpta tj                        | 0             | 43            |
| UH huskropp utg för köpta tj Fasader                | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet       | 0             | 40            |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation      | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Värme            | 0             | 0             |
| Underhåll Övrigt                                    | 0             | 0             |
| Uppvärmning   | 166           | 141           |
| Utemiljö extra                                      | 0             | 0             |
| Utemiljö grund                                      | 20            | 24            |
| Vatten  | 79            | 67            |
| Övriga Reparationer                                 | -1            | 3             |
| Övriga utgifter för köpta tjänster                  | 0             | 0             |
| <b>Summa driftkostnader</b>                         | <b>627,30</b> | <b>769,45</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