

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 14
Org nr: 757201–7254



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

Kallelse

Härmed bjuds du in till ordinarie stämma i Riksbyggen Bostadsrättsförening, Göteborgshus Nr 14.

Stämman kommer att avhållas **tisdagen den 12 november 2024 kl. 18:00** i Guldhedens Studiehem.

Du kommer få ekonomisk och annan information från det gångna verksamhetsåret och dessutom få möjlighet att ställa frågor och göra din stämma hörd vad avser nya kandidater för kommande styrelse, inlämnade motioner, proposition mm.

Som vanligt bjuder Föreningen på kaffe med tilltugg.
Om det finns tid och intresse efter avslutat möte kan vi ha en frågestund av mer allmän karaktär.

Motioner anslås på informationstavlor i trapphusen respektive läggs ut på Föreningens hemsida.

Dagordning på mötet enligt Föreningens Stadgar § 59.

Om du inte själv kan delta på stämman så kan du låta dig representeras genom ombud. Det kan vara någon i familjen eller annan medlem i föreningen. Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdande.

Styrelsen 2024-09-29

Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus 14 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.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 332 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 186 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If. Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. När det gäller tomträtten för Guldheden 40:1 och 43:1 har det gjorts en stämningsansökan och inget beslut har ännu fattats.

Tomträttsavtalet för Guldheden 42:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2020 t.o.m. 18 september 2030.

Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46 (parkeringsplatser).

Föreningen har vägrat att skriva på kommunens krav på ny tomtgäld på 3,4 mkr/år under 10 år. Just nu betalas den gamla taxan på 0,9 mkr/år. Tomträttsfrågan har pågått och påverkat oss under verksamhetsåren 20/21, 21/22, 22/23 och 23/24 och den fortsätter.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	39
2 rum och kök	145
3 rum och kök	73
4 rum och kök	24
Totalt	281



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	16
Antal garage	14
Antal p-platser	108

Total tomtarea 25 343 m²

Total bostadsarea 15 558 m²

Total lokalarea 2 167 m²

Årets taxeringsvärde 404 363 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 404 363 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,54 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i 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 2 052 tkr och planerat underhåll för 359 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Fasader

Taksäkerhet

Renovering plåtdetaljer

Utemiljö – gångvägar

Renovering lokaler

Byte av tvättmaskin plus torkutrustning

Planerat underhåll

Verksamhetsår 2024 – 2025

Byte av tvättmaskin respektive torkutrustning

Byte av lås / nyckelsystem. Vår nuvarande leverantör, Medeco, har lagt ner verksamheten så vi kan varken få nycklar eller låskistor

Renovering 2 st tak tornhus (läcker in vatten på vinden) – Bex 2 B och Hjort 8C

Bedömd kostnad ovanstående poster totalt 2,7 miljoner sek.

Renlinig av horisontella stammar – detta projekt kommer att löpa under innevarande verksamhetsår och nästa år – bedömd total kostnad för hela projektet är ca 15 miljoner sek, inget avtal är ännu påskrivet

Bedömd kostnad under innevarande verksamhetsår ca 5 mkr

Osäkerhet råder vad gäller ovanstående underhållsaktiviteter

- Kostnad för låssystem är avhängigt vilken teknisknivå som väljs
- Eventuellt kommer vi att behöva renovera ytterligare ett tornhus dvs totalt 3 st
- Kostnaden för renlinig innevarande år beror på när vald entreprenör kan starta med arbetet



Verksamhetsår 2025 – 2026

Byte av tvättmaskin respektive torkutrustning
Renovering 2 st tak till tornhus
Relining av horisontella stammar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Rydbeck	Ordförande	2024
Klas Wigert	Vice ordförande	2025
Monica Erneholm Lundberg	Ledamot	2025 Avgått under verksamhetsåret
Ali AL-Zargani	Sekreterare	2025
Liza Södergård	Ledamot	2024
Mattias Dahl	Ledamot	2024
Jenny Berg	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Grönlund	Suppleant	2024
Peter Waldeck	Suppleant	2025
Sofie Erlandsson	Suppleant	2025
Anna Meijer	Suppleant	2025 Avgått under verksamhetsåret
Joakim Fuxén	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision Revisionsbyrå	Revisor	2024
Lars Magnusson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Angbrant	2024
Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Limbäck Svensson	2024
Lise-Lotte Nicander	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023–2024

Råttproblem i två lägenheter

De två lägenheterna är nu totalt sanerade från golv till tak med nya stammar av rostfritt stål. De är överlämnade till respektive medlemmar. Dessutom är det nya stammar på utsidan som mynnar i en ny nedstigningsbrunn som har försetts med ett vertikalt råttstopp. Totala kostnaden blev ungefär 3,5 miljoner sek

Tomträttsfrågan

Vi väntar på att vår process tillsammans med ett stort antal andra BRF processer skall komma upp för dom i HD. Förväntas ske under hösten 2024

Underhållsarbete / renovering

Två av våra ”tornhus ” har läckor i taket. Vi beslutade i april att dessa problem måste åtgärdas. Kostnad ca 1 miljoner sek per tornhus.

Affärshuset

Vid 5-årsbesikningen efter renoveringen framkom brister som åtgärdats. Taket har målats om, skador på fönster och fasad har åtgärdats. Takavvattnings och fasadskador på baksidan kommer åtgärdas separat in ett senare skede.

Renovering av föreningslokalen

Under våren upptäcktes att det hade blivit fuktskador i Föreningslokalen. Dessa åtgärdades, nya stammar lades ner och del av parketten fick bytas.

Renlinig av horisontella stammar

Under våren tog vi beslutet att relina våra horisontella stammar (de som ligger under källargolven) Vi har skjutit på detta beslut under ett antal år men vår bedömning är nu att dessa måste åtgärdas. Offertunderlag har tagits fram med hjälp av en projektledare. Vi har förhoppning om att arbetet kan komma i gång i början på 2025.

Nedtagning av träd

Ett par döda och rötskadade träd har tagits ner under året.

Bredband

Under året så förhandlade vi fram ett nytt avtal med vår bredbandsleverantör som skall säkerställa att vi får den kapacitet som tidigare varit utlovad. Man har ökat kapaciteten in till GbgHus 14.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 442 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 439 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 4% från och med 2024-07-01, samt höja hyran för garage och p-platser med 4%. Värmeavgifterna höjdes med 43%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	14 265	13 643	13 339	13 292	11 926
Resultat efter finansiella poster*	1 077	-720	3 013	3 688	1 786
Resultat exkl avskrivningar	2 332	1 049	4 798	5 687	3 584
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 168	-2 136	1 734	3 485	1 433
Balansomslutning	60 522	59 943	65 608	62 124	68 459
Soliditet %*	54	54	50	48	38
Likviditet	360	289	395	266	456
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	84	85	85	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	803	771	753	754	673
Driftkostnader kr/kvm	563	592	484	413	404
Energikostnad kr/kvm*	194	177	171	148	137
Underhållsfond kr/kvm	934	757	734	638	570
Reservering till underhållsfond kr/kvm	197	180	173	123	123
Sparande kr/kvm*	152	215	363	377	269
Skuldsättning kr/kvm*	1 407	1 409	1 693	1 696	2 264
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 603	1 605	1 929	1 932	2 579
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,6	2,6	3,8

* 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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	479 767	1 943 648	13 419 143	16 720 548	-719 956
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-719 956	719 956
Reservering underhållsfond			3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-358 982	358 982	
Årets resultat					1 076 755
Vid årets slut	479 767	1 943 648	16 560 161	12 859 574	1 076 755

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 000 592
Årets resultat	1 076 755
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	358 982
Summa	13 936 330

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	13 936 330
--	-------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 265 074	13 643 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	734 866	578 338
Summa rörelseintäkter		14 999 940	14 221 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 969 401	-10 783 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 244 293	-1 376 922
Personalkostnader	Not 6	-695 986	-479 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 300	-1 769 430
Summa rörelsekostnader		-13 164 980	-14 409 983
Rörelseresultat		1 834 960	-188 511
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	165 690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	341 864	65 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 100 068	-762 698
Summa finansiella poster		-758 205	-531 445
Resultat efter finansiella poster		1 076 755	-719 956
Årets resultat		1 076 755	-719 956



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 301 349	43 534 761
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	195 571	63 215
Summa materiella anläggningstillgångar		42 496 920	43 597 975
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	8 284 500	8 284 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 284 500	8 284 500
Summa anläggningstillgångar		50 781 420	51 882 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		353	-5 503
Övriga fordringar	Not 14	55 567	53 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	731 348	519 237
Summa kortfristiga fordringar		787 268	567 560
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 952 872	1 492 528
Summa kassa och bank		8 952 872	1 492 528
Summa omsättningstillgångar		9 740 140	8 060 089
Summa tillgångar		60 521 560	59 942 564



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 423 415	2 423 415
Fond för yttre underhåll		16 560 160	13 419 143
Summa bundet eget kapital		18 983 575	15 842 558
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 859 575	16 720 548
Årets resultat		1 076 755	−719 956
Summa fritt eget kapital		13 936 330	16 000 592
Summa eget kapital		32 919 905	31 843 150
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 932 000	24 974 000
Leverantörsskulder		620 151	614 953
Skatteskulder		37 412	25 891
Övriga skulder	Not 19	91 732	68 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 920 359	2 416 190
Summa kortfristiga skulder		27 601 655	28 099 414
Summa eget kapital och skulder		60 521 560	59 942 564



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 834 960	-188 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 255 300	1 769 430
	3 090 260	1 580 919
Erhållen ränta	232 614	242 045
Erlagd ränta	-1 099 187	-666 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-110 458	31 835
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-456 640	1 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 656 588	1 189 909
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-154 245	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-154 245	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-42 000	-5 042 000
Placering fasträntekonto	6 000 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 958 000	-11 042 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	7 460 344	-9 852 091
Likvida medel vid årets början	1 492 528	11 344 619
Likvida medel vid årets slut	8 952 872	1 492 528



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	110
Standardförbättringar	Linjär	10-70
Markanläggningar	Linjär	10-70
Inventarier	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 030 584	9 552 360
Hyror, bostäder	0	438
Hyror, lokaler	1 645 751	1 505 294
Hyror, garage	127 320	121 440
Hyror, p-platser	381 226	365 286
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-67 405	-50 720
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-568	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 897	-7 933
Rabatter	-9 990	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 143 073	2 131 090
Vattenavgifter	6 924	6 924
Elavgifter	8 760	9 240
Debiterad fastighetsskatt	7 296	9 716
Summa nettoomsättning	14 265 074	13 643 135



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	297 684	299 783
Övriga lokalintäkter	3 750	15 050
Pant och överlåtelseavgifter	53 394	80 660
Avgift andrahandsuthyrning	57 459	40 134
Övernattningsslägenhet och föreningslokal	71 500	108 000
Fakturerade kostnader	5 370	1 590
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	-34
Erhållna statliga bidrag	93 696	0
Övriga rörelseintäkter	27 035	33 155
Försäkringsersättningar	125 003	0
Summa övriga rörelseintäkter	734 866	578 338

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-358 982	-2 768 286
Reparationer	-2 052 000	-885 807
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-571 660	-560 139
Tomträttsavgäld	-865 992	-865 992
Arrendeavgifter	-162 885	-150 527
Försäkringspremier	-168 872	-164 660
Kabel- och digital-TV	-377 922	-354 675
Återbäring från Riksbyggen	600	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 158	-3 660
Serviceavtal	-179 510	-125 767
Sotning	-11 371	-2 573
Obligatoriska besiktningar	-20 082	-8 351
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-100 507
Snö- och halkbekämpning	-261 979	-137 611
Drift och förbrukning, övrigt	0	-469
Förbrukningsinventarier	-11 521	-50 387
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 030
Vatten	-566 521	-550 871
Fastighetsel	-439 790	-626 404
Uppvärmning	-2 436 040	-1 959 818
Sophantering och återvinning	-403 285	-410 502
Förvaltningsarvode drift	-1 057 431	-1 060 835
Summa driftskostnader	-9 969 401	-10 783 771



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-14 794	-12 641
Förvaltningsarvode administration	-457 002	-671 600
Lokalkostnader	0	-7 893
IT-kostnader	-2 648	-1 656
Lämnade skadestånd	-117 945	0
Arvode, yrkesrevisor	-59 780	-28 348
Övriga förvaltningskostnader	-263 016	-3 320
Kreditupplysningar	-1 191	-717
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 721	-71 579
Kontorsmateriel	-1 486	-7 243
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-28 427	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-11 240	0
Konsultarvoden	-76 379	-213 075
Bankkostnader	-8 616	-7 617
Advokat och rättegångskostnader	-149 047	-350 545
Summa övriga externa kostnader	-1 244 293	-1 376 922

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-245 000	-202 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-326 560	-198 884
Övriga kostnadsersättningar	-126	-168
Pensionskostnader	-2 677	0
Övriga personalkostnader	0	-3 462
Sociala kostnader	-121 622	-74 747
Summa personalkostnader	-695 986	-479 860

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-53 913	-53 913
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 179 499	-1 707 517
Avskrivning inventarier	-3 674	0
Avskrivning Installationer	-18 215	-8 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 255 300	-1 769 430

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Andelsutdelning från Garantikapitalbevis	0	165 690
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	165 690



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	339 484	64 174
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	639	505
Övriga ränteintäkter	1 741	883
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	341 864	65 563

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 100 066	-762 698
Övriga räntekostnader	-2	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 100 068	-762 698

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 715 158	10 715 158
Standardförbättringar	86 693 723	86 693 723
	97 408 881	97 408 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 408 881	97 408 881

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 570 391	-8 516 479
Standardförbättringar	-45 303 729	-43 596 211
	-53 874 120	-52 112 690
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-53 913	-53 913
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 179 499	-1 707 518
	-1 233 412	-1 761 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 107 532	-53 874 120
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 301 349	43 534 761
Varav		
Byggnader	2 090 854	2 144 767
Standardförbättringar	40 210 495	41 389 994

Taxeringsvärden

Bostäder	393 000 000	393 000 000
Lokaler	11 363 000	11 363 000



Totalt taxeringsvärde	404 363 000	404 363 000
<i>varav byggnader</i>	<i>174 800 000</i>	<i>174 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>229 563 000</i>	<i>229 563 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	300 764	300 764
	300 764	300 764
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	31 488	0
Installationer	122 757	0
	154 245	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	455 009	300 764
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-237 549	-229 549
	-237 549	-229 549
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 674	0
Installationer	-18 215	-8 000
	-21 888	-8 000
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 674	0
Installationer	-255 764	-237 549
	-259 438	-237 549
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-259 438	-237 549
Restvärde enligt plan vid årets slut	195 571	63 215
Varav		
Inventarier och verktyg	27 814	0
Installationer	167 757	63 215

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
16 569 andelar á 500 kr i Riksbyggen intresseförening Göteborg	8 284 500	8 284 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	8 284 500	8 284 500



Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	55 567	53 826
Summa övriga fordringar	55 567	53 826

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	109 250	0
Förutbetalda försäkringspremier	110 832	88 666
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 770	96 135
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 484	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 514	117 938
Förutbetald tomträttsavgäld	216 498	216 498
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	731 348	519 237

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-06-30	2023-06-30
Fasträntekonto, SBAB	0	6 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	6 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	3 108	4 425
Bankkonto, Nordea	6 102	5 853
Sparkonto, SBAB	7 326 110	100 002
Transaktionskonto	1 617 551	1 382 248
Summa kassa och bank	8 952 872	1 492 528

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	24 932 000	24 974 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	24 932 000	24 974 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,122%	2025-05-19	24 974 000	0,00	42 000	24 932 000
Summa			24 974 000	0,00	42 000	24 932 000

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 24 932 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Mottagna depositioner	26 232	26 232
Skuld för moms	40 275	34 114
Skuld sociala avgifter och skatter	25 225	0
Clearing	0	8 034
Summa övriga skulder	91 732	68 380

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	56 222	31 007
Upplupna räntekostnader	128 462	127 581
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	649 980
Upplupna elkostnader	27 942	17 029
Upplupna vattenavgifter	50 451	43 182
Upplupna värmekostnader	94 891	68 057
Upplupna kostnader för renhållning	30 496	47 738
Upplupna revisionsarvoden	38 200	0
Upplupna styrelsearvoden	170 935	98 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 942	181 358
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 138 819	1 151 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 920 359	2 416 190

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	56 300 550	56 300 550

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort, datum enligt digital signering

Henrik Rydbeck

Ali AL-Zargani

Klas Wigert

Mattias Dahl

Liza Södergård

Monica Erneholm Lundberg

Jenny Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats – datum enligt digital signering

Emil Persson
Extern revisor

Lars Magnusson
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14, org.nr. 757201-7254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 14 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Lars Magnusson
Av föreningen vald revisor



Riksbyggen BRF Göteborgshus 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Göteborgshus 14 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