

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 45
Org nr: 716409-5031

2023-07-01 – 2024-06-30



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 och andra eventuella ersättningar 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	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Göteborgshus 45 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 511 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 783 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olskroken 22:5 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 104 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Hökegatan 12-18 samt Olskroksgatan 19-21 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	37
3 rum och kök	43
4 rum och kök	21
5 rum och kök	3
Summa	104

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
MC-platser	6
P-platser	71

Total tomtarea	5 835 m ²
Total bostadsarea	8 300 m ²

Årets taxeringsvärde	231 447 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	231 447 000 kr

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.

Väsentliga avtal

Riksbyggen ekonomisk förening	Teknisk och ekonomisk förvaltning, skötsel av utemiljö
Riksbyggen Dag & Nat	Felanmälan
Bohus städ AB	Inre städning av gemensamma utrymmen (from 2024-06-01)
Renova Miljö AB	Tömning av kärl i återvinningsrummen
Canmera Comfort AB	Service och underhåll ventilationssystem.
Göteborgs El & Rörjour	Jouravtal vid akuta fel avseende el- och rörinstallation
Tele 2 Sverige AB	Gruppavtal bredband och kanalutbud (nytt avtal 2021-09-01)
Luleå Energi AB	Leverans El
Göteborg Energi Din El	Leverans El
Göteborg Energi AB	Leverans fjärrvärme
Göteborg Energi Nät AB	Nätleverantör El
Kretsloppskontoret Göteborg	Leverans av vatten, omhändertagande av spill- och dagvatten
Hissteknik AB	Service hissar inklusive larm
Proinova AB/Folksam	Försäkringar
Paralarm AB	Leverantör och service av bokning- och passersystem

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 457 tkr och planerat underhåll för 711 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen skall reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande byggnationer. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades senast 2024.

Föreningens fastighet är i ett mycket gott skick och väl underhållen. Samtliga hissar är renoverade med nya hisskorgar och maskiner, en modern energisnål allmänbelysning är installerad i alla utrymmen och utefter fasaderna. Ventilationsinstallationerna genomgår en kontinuerlig översyn inkluderande byte av filter. Fasader, fönster, yttertak, försörjningsledningar och allmänna utrymmen uppvisar inga påtagliga skador eller behov av ett akut underhåll. Invändiga allmänna utrymmen kontrolleras regelbundet och utifrån föreskrifterna i det Systematiska BrandskyddsArbetet (SBA). AK

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Verksamhetsåret 2015/2016

- Översyn av dräneringssystem.
- Installation av reningsfilter för värmesystemet.
- Filmning av avloppsstammar.
- Upprustning av föreningslokal, gästlägenhet och bastu.

Verksamhetsåret 2016/2017

- Uppgradering av bokeningssystemet APTUS.
- Start renovering av hissarna (utfört under 2016–2018)

Verksamhetsåret 2017/2018

- Installation av närvarobelysning i entréer och förbindelsegångar.
- Underhållsspolning av avlopp.

Verksamhetsåret 2018/2019

- Energideklaration och energiutredning utförd.
- Besiktning och åtgärdsprogram för renovering av gård och garage.
- Drönarbesiktning av yttertak.
- Utökning av utrustning för brandsläckning i trapphus och allmänna utrymmen.

Verksamhetsåret 2019/2020

- Upprustning av motionsrum med nya redskap.
- Översyn och åtgärder av fasader mot gård och yttertak.
- Ventilationsåtgärder för erhållande av godkänd OVK.
- Ny och förstärkt närvarostyrd belysning i trapphus.
- Överföring av hisslarm till mobilnätet och Hissteknik jour.

Verksamhetsåret 2020/2021

- Framtagning av förfrågningsunderlag och beslut för renovering av gården.
- Ny och förstärkt belysning utanför entréer och fasader mot gata och gård.
- Utökning av närvarostyrd belysning i trapphusen.
- Fasadarbeten utefter Hökegatan och Olskroksgatan.

Verksamhetsåret 2021/2022

- Utredning av laddstruktur för elfordon.
- Utredning av brandlarm i garaget.
- Rengöring av fasadplåtar och skärmtak.
- Målning av dörrpartier till hissarna.
- Utbyte av VVC pump.
- Åtgärder av plåtdetaljer gatufasad och komplettering med lövsilar på stuprör.
- Upphandling och start av ombyggnad och renovering av gården.

Verksamhetsåret 2022/2023

- Ombyggnad och renovering av gården med nytt tätskikt.
- Installation av laddstruktur för elfordon i garaget.
- Utbyte av belysningsarmaturer till ny energisnål inklusive elledningar i garaget.
- OVK -ventilationsåtgärder i huvudsak inom lägenheter.
- Byggande av en reservutgång från skyddsrum Olskroksgatan 21.
- Inköp av en hjärtstartare.
- Installation av nödbelysning och utrymmesskyltning i bastu och förbindelsegångar.
- Utbyte av bastuaggregat
- Utbyte av torktumlare tvätt Hökegatan 14.
- Utbyte av frånluftfläkt i garaget.

Fortlöpande underhållsarbeten och översyn av föreningens fastighet och egendom har ägt rum under verksamhetsåret 2023/2024 enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

- Underhållsspolning av avloppsledning samt filmning av vissa delar.
- Utbyte av belysningsarmaturer till ny energisnål i gemensamma utrymmen.
- Komplettering av belysning utefter gatufasader.

- Idrifttagande av laddstruktur för elfordon.
- Inbrottsförsvarande åtgärder.
- Utbyte av garageportar inklusive automatik.
- ”Skrotning” och förstärkning av berget mot Redbergsparken (gäller även kommunens del.)
- Kompletterande åtgärder gården.
- Utbyte av trästaket Hökegatan.
- Utbyte av tvättmaskin Hökegatan 14.
- Omkakling av vägg i entré Hökegatan 12.
- Besiktning av lekplats.

Kommande underhåll*

Inom de närmaste verksamhetsåren finns behov av underhåll enligt vår underhållsplan och utförda utredningar/besiktningar. Underhållsplanen är uppdaterad den 11 mars 2024 av vår förvaltare Magnus Ohlsson efter genomgång med styrelsen. Den fullständiga och långsiktiga underhållsplanen finns att tillgå på expeditionen efter kontakt med styrelsen.

Under verksamhetsåret har två tillsyner av fastigheten utförts utan anmärkning eller brist. Tillsynerna har utförts i samarbete med vår förvaltare.

Uppskattade underhållskostnader inkl moms och administrationskostnader (2024 års penningvärde)

Period 2025 – 2034 25 000 000: -
 Period 2025 – 2054 50 000 000: -

*Angivna underhållsåtgärder kan tidigare- eller senareläggas utifrån faktiskt behov och status. Vissa större åtgärder och kostnader kan fördelas ut över tiden och samordnas med andra åtgärder. Underhållsplanen är ett levande dokument som snabbt kan förändras utifrån behov, akuta händelser och tillgängliga ekonomiska medel. Därmed ska angivna årtal för åtgärder ses som preliminära. Vissa underhållsåtgärder och besiktningar regleras utifrån Boverkets regelverk och övrig lagstiftning.

Verksamhetsåret 2024/2025

- Utbyte av fläktar i garaget.
- Översyn och eventuella åtgärder av fasader inkl balkonger (balkongplattor) och fönster.
- Utredning och eventuell installation av digitala anslagstavlor i entréplan.
- Statusbesiktning av lägenheter.
- Kontroll och uppmärkning av avstängningsventiler inom entréplan och garage.
- Komplettering med brandlarm inom fläktrum.

Verksamhetsåren 2025/2026

- Utbyte av fläktar i garaget.
- Utbyte och målning av träpanel utifrån besiktning och behov.
- Utbyte av tvättutrustning utifrån reparationsbehov.
- Översyn och eventuella åtgärder av våtutrymmen entréplan.
- OVK (hösten 2025) inklusive åtgärder som rensning av kanalsystem.

Verksamhetsåret 2026/2027

- Renovering av FTX aggregat i fläktrum.
- Utbyte av ställdon och styr- och reglerinstallation.
- Uppgradering av belysning fläktrum o råvind.
- Utbyte av porttelefonisystem.
- Omfogning av ca 5–10 % tegelfasad utifrån behov och besiktning.
- Utbyte av tvättutrustning utifrån reparationsbehov.

Verksamhetsåret 2027/2028

- Översyn av tak (betongpannor inklusive papp och läkt).
- Renovering eller utbyte av FTX aggregat i fläktrum.
- Åtgärder av yttre markytor mot gata.
- Målning av dörrar entréplan (exklusive hisspartier).
- Ytskikt inom allmänna utrymmen kontrolleras och åtgärdas vid behov.
- Underhållsspolning av avloppsledningar inklusive filmning av delar av avloppsnätet.

- OVK (hösten 2028) inklusive åtgärder.

Verksamhetsåret 2028/2029

- Injustering av värme- och tappvattensystem.
- Takplåt målning/byte/lagning ca 25 %.
- Översyn och eventuellt utbyte av hängrännor och stuprör.
- Besiktning och komplettering av taksäkerhet.
- Målning och/eller utbyte av plåtdetaljer inklusive fasadplåt 5 - 10%.

Verksamhetsåret 2029/2030

- Översyn av staket och grindar runt gården.
- Översyn av gemensamma lokaler.
- Åtgärder i garaget. Reparation av asfaltytor och byte av brunnar. Målning av linjer. Eventuell installation av brandlarm.
- Kontroll och eventuell filmning av avloppsstammar. Utredning av status.

Verksamhetsåret 2030/2031

- Byte av takfläktar.
- Installation av solceller på yttertaket.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten. Dessa möten har hållits fysiskt i vår föreningslokal. Mellan styrelsemötena har styrelsen haft arbetsmöten.

Extra stämma avhölls den 16 januari 2024 beträffande antagande av nya stadgar. Årsstämman avhölls den 28 november 2023 med därpå följande konstituerande styrelsemöte.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dick Eriksson	Ordförande	2024
Roger Helge	Sekreterare	2024
Hanna Svensson	Vice ordförande	2025
Elisabeth Englund	Ledamot	2025
Gunilla Möllbom	Ledamot	2024
Emma Cederholm	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Fredrik Bogren	Suppleant	2024
Kristian Blensenius	Suppleant	2025
Almir Donlagic	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Audema Revision AB	Extern Revisor
Karel Reif	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Audema Revision AB
Sara Holmström

Valberedning

Hanna Bexell (Sammankallande)
Jana Kettunen
Roy Hellgren

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanfattningsvis har föreningen bra lån över tiden med relativt förmånliga räntevillkor. Det finns en långsiktig strategi för ekonomisk stabilitet under förutsättning att inga större akuta händelser inträffar. Vi arbetar aktivt för att hålla kostnaderna nere och för att säkerställa en god ekonomisk balans.

Vår belåningsgrad per den 30 juni var 5 049:-/m², vilket ligger under genomsnittet (6 000:-/m²) för denna typ av fastighet. Årsavgiften för lägenheterna höjdes med 3% och avgiften för en garageplats med 37:-/månad den 1 juli 2023 för att kompensera ökade drift- och räntekostnader.

För våra lån fr o m den 1 augusti 2024 kommer vi att göra en avbetalning med 2,0 mkr, vilket ger en belåningsgrad om 4808:-/m² och under de följande kommande två åren räntor mellan 0,91% och 3,54%, vilket ger en snittränta av 2,16%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

Årsavgifterna höjdes senast 2023-07-01 med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Ordförande har ordet

Välkommen att ta del av årsredovisningen för verksamhetsåret 2023/2024. Med intresse och ambition för att förvalta vår förening och fastighet till det bästa får styrelsen härmed avge denna årsredovisning och överlämna den till stämman för genomgång och beslut.

Årsredovisningen är nyckeln för dig som medlem till att vara välinformerad om föreningen och den investering du gjort i din bostadsrätt. Den är mer än ett juridiskt krav med siffror och fakta. Den ger insyn i styrelsens arbete, en detaljerad bild av föreningens ekonomiska hälsa, inriktning och framtidsutsikter. Den blickar inte bara bakåt utan riktar också uppmärksamhet mot vad som komma skall utifrån styrelsens värderingar och kunskap, om framtida behov av underhåll och utveckling av fastigheten. Ta dig tid att läsa årsredovisningen och ställ gärna frågor om det du anser vara oklart eller du vill ha förtydligat. Årsredovisningen är också ett värdepappersdokument som du bör spara till kommande årsredovisning.

De senaste åren har varit berikande och händelserika. Vi har gjort en fantastisk resa med stora och komplexa projekt och utmaningar. Vi började med ombyggnad av våra hissar, renovering och uppbyggnad av en ny gård med nytt tätskikt mot garaget, utbyte av all fastighetsbelysning till ny och energisnål, struktur för att ladda elfordon i garaget på den plats man disponerar, säkerställt att ventilationen fungerar, åtgärder för att försvåra för obehöriga att ta sig in i huset och översyn av våra fasader och tak med underhållsåtgärder. Att som styrelseledamot få förmånen av att aktivt delta i dessa projekt har varit både utvecklande och stimulerande.

Under det gångna verksamhetsåret har vi inte genomfört några större underhållsåtgärder utan fortsatt med att fokusera på att förbättra vår förening och fastighet och att skapa en hållbar miljö genom att lägga mer kraft på innebörden av hållbarhetsarbete. Genom mindre löpande underhållsinsatser med bland annat utbyte av garageportarna har vi säkerställt att vår fastighet fortsatt håller en hög standard och är i gott skick inför framtiden. Under verksamhetsåret antogs även nya stadgar.

Efter årsmötet 2023 kunde vi välkomna tre nya medlemmar i vår styrelse. Hanna Svensson, Gunilla Möllbom och Emma Cederholm från Riksbyggen. Detta innebär att vi fick en mycket jämställd styrelse.

God ekonomisk förvaltning är grunden för en stabil förening och en förutsättning för att kunna bevara och utveckla den.

Genom att arbeta aktivt och ansvarsfullt med våra resurser säkerställer vi en hållbar framtid. Med de höjningar av årsavgiften som vi numera tvingas att göra regelbundet får vi en ekonomi med tillräckliga intäkter för att täcka planerade underhåll, mindre investeringar och löpande kostnader inklusive taxe- och räntehöjningar, under förutsättning att inga större akuta händelser inträffar. En budget- och likviditetsplan för de närmaste fem åren är upprättad och följs upp löpande.

En av de största utmaningarna vi nu ställs inför är skenande bygg- och underhållskostnader. Dessa ligger över en betydligt högre nivå än vad vi ursprungligen har budgeterat för i vår långsiktiga underhållsplan. Kostnaden för byggåtgärder har sedan pandemin en tendens att "skena" i väg och ligger för vissa åtgärder på en orimlig hög nivå.

En av våra stora tillgångar är den ombyggda gården, som har blivit den pärla vi eftersträvar och som alla kan glädjas åt - ung som gammal. Genom omsorgsfull planering har vi skapat en plats som är vacker att se på och vistas i. Som är funktionell och med olika ytor för aktiviteter. Här kan vi samlas och njuta av en vacker och fridfull miljö, ofta till kvitter från glada fåglar och behagfullt fritt från trafikbuller. En gård som till sin storlek, form och läge vi är ganska ensamma om att ha i en storstadsmiljö. Särskilt roligt är att den yngre generationen trivs och nyttjar lektyrorna.

För att säkerställa berget mot Redbergsparken fick vi göra omfattande arbeten med borttagande av ca 45 ton stenblock och en del växlighet samt att förstärka berget på ett antal ställen. Berget är nu säkrare, men styrelsen avråder all vistelse utifrån att det finns lösa stenar och grus samt träd och växter med tveksamma rotfästen som kan orsaka skador vid klättring och vistelse.

Sen ett par år tillbaka har vi noterat en icke önskvärd utveckling med en synligare hantering av droger i vårt närområde. Genom att förstärka belysningen utefter våra fasader, ta bort bord och några bänkar och hålla nere vegetation efter gatusidan har vi minskat möjligheter för oönskade aktiviteter på vår mark. Vi har också en god kontakt med kommun och polis i denna problematik. Sammantaget främjar detta en säkrare närmiljö att vistas i och förhoppningsvis minskar risken för potentiella faror och missbrukare som tar sig in i fastigheten. Oavsett detta så är Olskroken fortfarande en fin, säker och trygg stadsdel att bo och vistas i.

Som ett led i vårt trygghetsarbete finns en hjärtstartare i entréplanet Hökegatan 12 och vi planerar för att installera ytterligare en på Hökegatan 16. Styrelsen bedriver också ett mycket aktivt arbete med det Systematiska BrandskyddsArbetet (SBA) i alla gemensamma utrymmen, med regelbundna kontroller för att tillse att lagar och regler följs. Vi förutsätter att alla våra medlemmar tar del av och efterföljer detta och även säkerställer det egna skyddet inom sin lägenhet mot brand och olyckor.

Under verksamhetsåret har vi lagt ner ett stort arbete för att säkerställa att vår ventilation uppfyller kraven enligt Boverkets regler och villkoren för OVK. Fortfarande har vi hantverkare som ändrar på ventilationen och gör egna lösningar vid reoveringar. Lösningar som strider mot reglerna och som kostar den drabbade bostadsrättsinnehavaren stora pengar för att åtgärda och återställa. En väl fungerande ventilation är avgörande för en god inomhusmiljö och för att minska riskerna för luftburna föroreningar, som kan påverka hälsan negativt. En väl underhållen ventilation ger också en minskad energianvändning och därmed lägre driftkostnader.

Ett genomgående problem genom åren är svårigheten att få alla att läsa och ta till sig föreningens information, dels den löpande, dels våra regler och stadgar. Att inte läsa dessa är som att navigera i mörker – onödigt riskabelt och potentiellt förödande. Att läsa dem är en skyldighet och en möjlighet till att ta ansvar för ditt boende, för föreningen och dess framtid. Kanske inte den mest spännande läsningen, men efter att ha avnjutit dessa dokument kan du navigera i föreningens komplexa värld med självförtroende och njuta av kunskapen att inte alltid behöva ställa frågor. Våra dokument uppdateras regelbundet på vår hemsida och vi använder oss sedan i höstas också av Grupp SMS för att informera.

I november 2023 utsågs Brf Gbghus 45 som vinnare av Riksbyggens lokala hållbarhetstävling inom marknadsområde Väst, baserat på ett redovisat och genomfört hållbarhetsarbete. Juryen var i sitt utlåtande imponerad över den analys vi har med en tydlig framtidsvision för det fortsatta arbetet. Tyvärr blev vi inte vinnare i den nationella tävlingen, men att vara en av de 18 bästa föreningarna i Sverige får vi se som en mycket hedrande placering som ger oss inspiration till en fortsatt positiv utveckling av vår fina förening.

De största hållbarhetsåtgärderna under verksamhetsåret är införande av laddstolpar i garaget, fortsatt utveckling av gårdsmiljön, trygghetsskapande åtgärder och upprättande av en utförlig analys över vårt arbete. I detta arbete ingår också en kontinuerlig uppföljning av vår användning av energi och vatten samt hantering av avfall.

Hållbarhet handlar inte bara om att sortera hushållsavfallet rätt eller att använda lågenergilampor. Ej heller att vi ska bli perfekta miljöaktivister. Genom att engagera oss i hållbarhet kan vi bidra till en bättre miljö och en mer hållbar framtid för kommande boende och generationer och skapa en trivsammare och mer kostnadseffektiv boendemiljö för oss själva. Att tänka hållbarhet kräver ofta att tänka utanför "boxen."

AK

En bostadsrättsförening blir aldrig färdig och arbetet att sköta om den tar aldrig slut. Det är en kontinuerlig process. Vår fastighet är nu över 40 år gammal och innehåller en "åldrande" men väl fungerande teknik. En teknik som bör moderniseras och digitaliseras för att säkerställa en bra teknisk drift och ekonomisk förvaltning. Inför de kommande åren ser vi fortfarande positivt på framtiden och vi planerar inte för några större underhållsåtgärder de närmaste åren. Vi fortsätter vårt arbete med att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö, med att utveckla vår förening och göra den till en ännu bättre plats att kalla för vårt hem.

Styrelsen vill tacka er alla, medlemmar och förvaltning, för ert engagemang under det gångna verksamhetsåret för att göra vår fina förening till det den är idag – den bästa i Göteborg. Och kom ihåg – alla har möjlighet att vara med och påverka/driva föreningens gemensamma frågor i samarbete med styrelsen eller att bilda en arbetsgrupp med ett definierat syfte. Det finns även ett forum – en Facebookgrupp startad av medlemmar som ni kan gå med i.

Dick Eriksson

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 808	6 598	6 334	6 010	5 883
Resultat efter finansiella poster*	1 272	-6 208	-7 847	1 890	1 354
Soliditet %*	9	6	17	34	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	91	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	797	771	737	704	690
Energikostnad kr/kvm*	148	130	124	117	108
Sparande kr/kvm*	265	281	300	282	280
Skuldsättning kr/kvm*	4 459	4 485	4 569	3 421	3 447
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 049	5 078	5 173	3 874	3 903
Räntekänslighet %*	6,3	6,6	7,0	5,5	5,7

* 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:

AK

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 057 966	0	6 139 144	-6 208 197
Disposition enl. årsstämmobeslut			-6 208 197	6 208 197
Reservering underhållsfond		1 514 000	-1 514 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-710 770	710 770	
Årets resultat				1 271 760
Vid årets slut	3 057 966	803 230	-872 283	1 271 760

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-69 052
Årets resultat	1 271 760
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 514 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	710 770
Summa	399 478

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

399 478

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 807 587	6 598 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 851	327 491
Summa rörelseintäkter		7 166 438	6 925 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 941 320	-11 295 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-605 083	-750 207
Personalkostnader	Not 6	-203 547	-140 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-511 288	-463 786
Summa rörelsekostnader		-5 261 237	-12 649 665
Rörelseresultat		1 905 201	-5 724 080
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	108 750	58 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-742 190	-543 450
Summa finansiella poster		-633 440	-484 116
Resultat efter finansiella poster		1 271 760	-6 208 197
Årets resultat		1 271 760	-6 208 197

AK

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	41 485 623	41 927 568
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	519 752	114 077
Summa materiella anläggningstillgångar		42 005 374	42 041 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	52 000	52 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		52 000	52 000
Summa anläggningstillgångar		42 057 374	42 093 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	50
Övriga fordringar		12 078	11 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	264 520	229 191
Summa kortfristiga fordringar		276 598	240 963
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 289 033	4 129 867
Summa kassa och bank		5 289 033	4 129 867
Summa omsättningstillgångar		5 565 631	4 370 831
Summa tillgångar		47 623 005	46 464 475

AK

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 057 966	3 057 966	
Fond för yttre underhåll	803 230	0	
Summa bundet eget kapital	3 861 196	3 057 966	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-872 283	6 139 144	
Årets resultat	1 271 760	-6 208 197	
Summa fritt eget kapital	399 478	-69 052	
Summa eget kapital	4 260 674	2 988 914	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 600 671	36 982 498
Summa långfristiga skulder		31 600 671	36 982 498
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 305 812	5 164 797
Leverantörsskulder		301 140	251 977
Skatteskulder		17 033	12 769
Övriga skulder		129 836	130 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 007 840	932 696
Summa kortfristiga skulder		11 761 660	6 493 064
Summa eget kapital och skulder		47 623 005	46 464 475

AK

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 905 201	-5 724 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	511 288	463 786
	2 416 488	-5 260 295
Erhållen ränta	88 629	40 788
Erlagd ränta	-742 854	-542 632
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 514	31 615
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	128 245	-102 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 874 995	-5 833 264
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-475 017	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-475 017	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-240 812	-789 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 812	-789 978
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 159 166	-6 623 242
Likvida medel vid årets början	4 129 867	10 753 110
Likvida medel vid årets slut	5 289 033	4 129 867

AK

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10-15
Installationer	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AK

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	5 606 862	5 417 268
Hyror, lokaler	29 100	28 650
Hyror, garage	442 135	446 228
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-150
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-8 624	-12 771
Uppvärmning, bostäder	739 704	718 749
Elavgifter	-1 590	120
Summa nettoomsättning	6 807 587	6 598 094

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	268 320	266 448
Övriga lokalintäkter	61 675	31 460
Övriga ersättningar	8 971	27 512
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Övriga rörelseintäkter	19 893	2 076
Summa övriga rörelseintäkter	358 851	327 491

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-710 770	-8 388 155
Reparationer	-457 259	-383 127
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 990	-188 793
Försäkringspremier	-133 053	-115 056
Kabel- och digital-TV	-261 525	-259 731
Återbäring från Riksbyggen	700	5 500
Serviceavtal	0	-20 442
Obligatoriska besiktningar	-30 194	-64 598
Bevakningskostnader	-43 373	-43 035
Övriga utgifter, köpta tjänster	17 901	-36 760
Snö- och halkbekämpning	-158 125	-152 600
Förbrukningsinventarier	-57 371	-33 059
Fordons- och maskinkostnader	-29 809	0
Vatten	-316 029	-276 145
Fastighetsel	-300 175	-263 121
Uppvärmning	-778 206	-678 532
Sophantering och återvinning	-202 643	-231 029
Förvaltningsarvode drift	-287 398	-166 455
Summa driftskostnader	-3 941 320	-11 295 136

AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-6 919	-5 920
Förvaltningsarvode administration	-493 583	-606 761
Hyra inventarier & verktyg	0	-42 098
IT-kostnader	-8 907	-10 011
Styrelsearvode	16 100	-16 100
Arvode, yrkesrevisorer	-21 560	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-23 633	-6 250
Kreditupplysningar	-572	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 755	-15 404
Representation	-6 531	0
Kontorsmateriel	-23 498	-4 828
Telefon och porto	-2 373	-149
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-4 160
Bankkostnader	-7 982	-7 699
Övriga externa kostnader	-4 550	-800
Summa övriga externa kostnader	-605 083	-750 207

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-165 057	-120 320
Sociala kostnader	-38 490	-20 216
Summa personalkostnader	-203 547	-140 536

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-441 945	-441 945
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 774	-14 774
Avskrivning Installationer	-54 568	-7 067
Summa av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-511 288	-463 786

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 040

AK

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	66 323	36 166
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 034	21 913
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	0
Övriga ränteintäkter	356	214
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	108 750	58 294

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-741 834	-543 450
Övriga räntekostnader	-356	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-742 190	-543 450

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	48 024 728	48 024 728
Mark	3 541 600	3 541 600
Tillkommande utgifter	1 156 453	1 156 453
	52 722 781	52 722 781
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 722 781	52 722 781

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 638 760	-9 196 815
Tillkommande utgifter	-1 156 453	-1 156 453
	-10 795 213	-10 353 268

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-441 945	-441 945
	-441 945	-441 945

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	41 485 623	41 927 568
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	37 944 023	38 385 968
Mark	3 541 600	3 541 600

Taxeringsvärden

Bostäder	229 000 000	229 000 000
Lokaler	2 447 000	2 447 000

Totalt taxeringsvärde

	231 447 000	231 447 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 325 000</i>	<i>111 325 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>120 122 000</i>	<i>120 122 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner	221 733	221 733
Inventarier och verktyg	180 238	180 238
Installationer	583 217	583 217
	985 188	985 188
Årets anskaffningar		
Installationer	475 017	0
	475 017	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 460 205	985 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-221 733	-221 733
Inventarier och verktyg	-129 761	-114 987
Installationer	-519 618	-512 551
	-871 112	-849 271
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 774	-14 774
Installationer	-54 568	-7 067
	-69 342	-21 840
Restvärde enligt plan vid årets slut	519 751	114 077
Varav		
Inventarier och verktyg	35 703	50 477
Installationer	484 048	63 600
Not 13 Andra långfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
Intressföreningen Göteborg	52 000	52 000
Summa andra långfristiga fordringar	52 000	52 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	50

AK

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	42 034	21 913
Förutbetalda försäkringspremier	72 220	60 833
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 531	78 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 985	64 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 750	0
Förutbetalda leasingavgifter	0	3 335
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 520	229 191

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	3 080	1 830
Bankmedel	2 405 538	3 254 625
Transaktionskonto	2 880 415	873 413
Summa kassa och bank	5 289 033	4 129 867

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	41 906 483	42 147 295
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 305 812	-5 164 797
Långfristig skuld vid årets slut	31 600 671	36 982 498

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,70%	2024-06-28	4 984 797,00	-4 923 985,00	60 812,00	0,00
SEB	0,70%	2024-07-28	10 065 000,00	0,00	0,00	10 065 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2026-06-30	0,00	4 923 985,00	0,00	4 923 985,00
SEB	0,91%	2026-07-28	1 417 498,00	0,00	70 000,00	1 347 498,00
SEB	1,05%	2026-07-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,54%	2031-10-24	9 680 000,00	0,00	110 000,00	9 570 000,00
SWEDBANK	1,98%	2032-02-25	11 000 000,00	0,00	0,00	11 000 000,00
Summa			42 147 295,00	0,00	240 812,00	41 906 483,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 10 065 000 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.

TK

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	32 348	21 408
Upplupna räntekostnader	47 476	48 140
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 119	46 733
Upplupna elkostnader	21 767	22 111
Upplupna vattenavgifter	27 483	23 961
Upplupna värmekostnader	66 083	23 128
Upplupna kostnader för renhållning	9 990	18 469
Upplupna revisionsarvoden	24 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	140 645	119 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 995	16 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	572 933	567 028
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 007 840	932 696

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	46 827 000	46 827 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

AK

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2024-08-29

Ort och datum



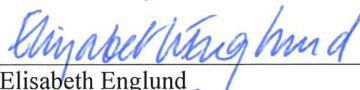
Dick Eriksson




Roger Helge




Hanna Svensson



Elisabeth Englund



Gunilla Möllbom



Emma Cederholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-08-30

Audema Revision AB



Arthur Kozak
Extern revisor



Karel Reif
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 45, org.nr. 716409-5031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 45 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från Audema Revisions 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, 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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.

AK



Audema Revision

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 45 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 Audema Revision 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 Audema Revision 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 Audema Revisions 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30/8 2024

Arthur Kozak
Audema Revision AB

Karel Reif
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 45

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 45 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860