
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 16
Org nr: 757201-7247

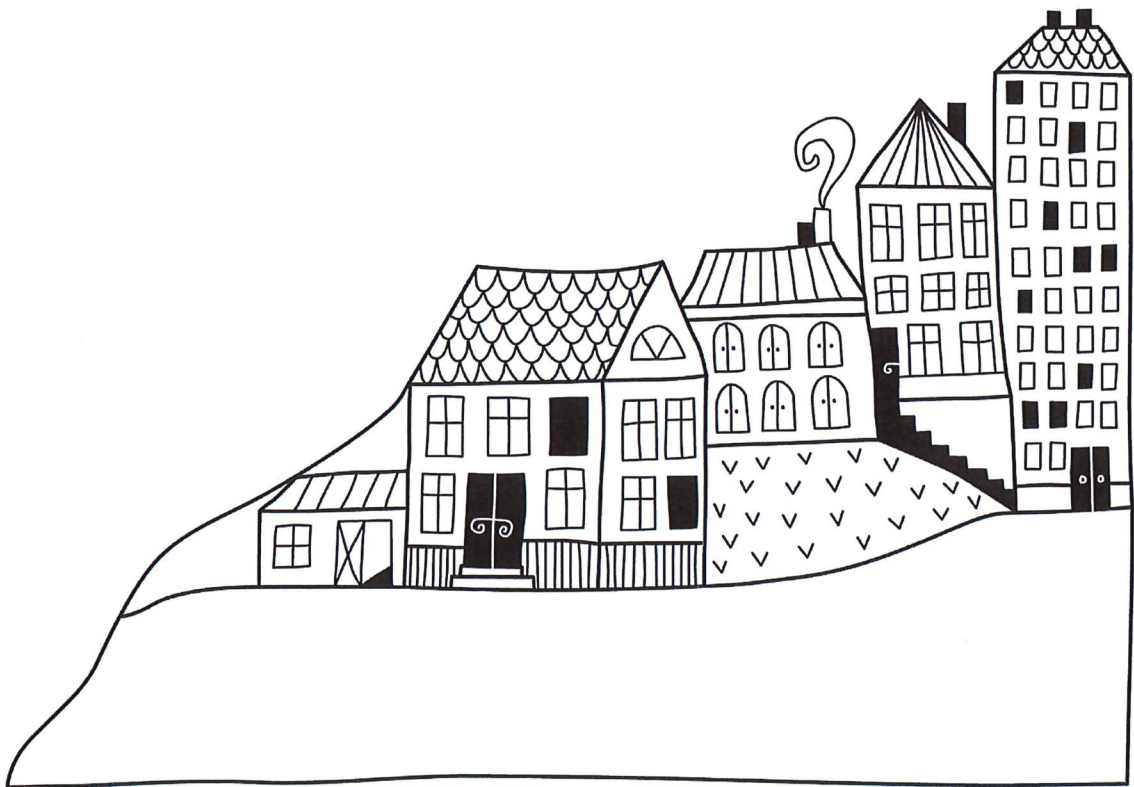


Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 16
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 099 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 024 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 69:1, 70:1, 71:1, 72:1, 73:1, 74:2, 758:526 samt 758:66 med adresserna Silvermyntsgatan 2-32 och 3-21, Kopparmyntsgatan 1-7 och 9 samt Plåtmyntsgatan 1-17 och 19-33. På dessa tomter har år 1953 uppförts bostadshus med 343 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 18 738 m². Järnbrott 758:66 och 758:526 är parkeringsplatser respektive parkeringsdäck. Dessutom finns 5 lokaler med en sammanlagd yta av 469 m², garageplats MC 8st, P-plats med motorvärmare 12 st, P-plats utan el 71 st, garage kall 95, garageplats kall 44 st, husvagnsplats 8 st. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Tomträttsavtalet gäller oförändrat i 10 år tom 2032-05-20 för fastigheterna 69:1, 70:1, 71:1, 73:1 och för fastigheten 72:1 och 74:2 till och med 2033-04-20.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg och hemförsäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	44
2 rok	205
3 rok	70
4 rok	24
Summa	343



Total tomtarea	40 092 m ²
Total bostadsarea	18 738m ²
Lokaler 5 st	469 m ²
Förråd 43 st	888 m ²
Årets taxeringsvärde	365 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	365 400 000 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.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- TFF BAS AB – Teknisk förvaltning
- Störningsjouren i Göteborg AB- Bevakningstjänster
- Anticimex- skadedjursbekämpning
- Göteborg Energi- uppvärmning
- Telenor AB- Bredband
- Luleå Energi- El

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 2 392 tkr och planerat underhåll för 2 977 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Avsättning till underhållsfonden har skett med 2 008 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	1 264 248
Gemensamma utrymmen (renovering föreningslokal + tvättutrustning)	1 712 577

Framtida planerade underhåll (i kr)

2024-2025

Beskrivning
Byte av takplåt
Byta/komplettera belysning i källare samt på vindar



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Bergquist	Ordförande	2024
Sara Fridell	Sekreterare	2024
Andreas Olausson	Vice ordförande	2024
Marcus Andersson	Ledamot	2025
Anne Danielsson	Ledamot	2025
Tim Kronberg	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Hellström	Suppleant	2025
Kristina Trenck	Suppleant	2024
Lars-Göran Rydh	Suppleant	2024
Joakim Fuxén	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	Extern revisor	2024
Niklas Hallhagen	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevison Revisionsbyrå	2024
Nickolina Persson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Holmgren	2024
Bertil Persson	2024
Cathrin Andersson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ombyggnationen av 3 st lokaler till 5 lägenheter färdigställts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 463 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 467 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-08-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 5% av årsavgiften från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna för räkenskapsåret 2024 uppgår i genomsnitt till 1007 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st.)



Ordföranden har ordet

Under det gångna året har styrelsen ägnat mycket tid och engagemang åt olika projekt för att förbättra vårt bostadsområde. Ett av de större projekten har varit att omvandla tre lokaler till lägenheter, vilket nu har slutbesiktigats och är klara för försäljning.

Vi har även fortsatt med måleriarbeten inom föreningen. Samtliga tvättstugor och cykelrum har fräschats upp med ny färg. För att förlänga livslängden på våra entrédörrar har vi dessutom slipat och målat dem. Vår föreningslokal och övernattningsrum har fått ny färg och nya möbler. Denna uppgradering har blivit populär, vilket ledde till att vi beslutade att iordningställa ytterligare ett rum för våra medlemmar att nyttja. Vi har nu två utrymmen tillgängliga för medlemmar att låna eller hyra.

Styrelsen har också lagt stor vikt vid att förbättra informationsflödet till medlemmarna. Varje månad publiceras ett nytt informationsbrev i trappuppgångarna, och styrelsens mail besvaras mer frekvent för att underlätta för föreningens medlemmar.

Det mest omfattande arbetet har dock varit att se över föreningens kostnader. Vi har omförhandlat samtliga av föreningens avtal, vilket har resulterat i markanta kostnadsminskningar, något vi är mycket glada och nöjda över. Sammanfattningsvis är vi mycket nöjda med de resultat vi har uppnått under det gångna året. Vi ser fram emot att fortsätta förbättra och underhålla vårt bostadsområde för att skapa en trivsamt och attraktiv miljö för alla boende.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	20 076	19 233	18 756	18 352	18 033
Resultat efter finansiella poster*	-6 123	-3 144	8 070	4 944	4 520
Soliditet %*	6	7	12	5	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	92	71	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 007	961	933	918	912
Energikostnad kr/kvm*	228	207	195	179	149
Sparande kr/kvm*	45	153	544	311	297
Ränta kr/kvm	168	99	27	30	32
Skuldsättning kr/kvm*	5 296	5 399	4 141	4 203	2 813
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 921	6 037	4 630	4 700	3 145
Räntekänslighet %*	5,9	6,3	5,0	5,1	3,4

* obligatoriska nyckeltal

Uppllysning vid förlust:

Föreningen har under räkenskapsåret haft ökade kostnader för räntor, reparationer och underhåll. Föreningen har även under senaste verksamhetsåret investerat i ombyggnation av lokaler till lägenheter som har nu färdigställt. 1 av 5 lägenheter har sålts under räkenskapsåret och fler försäljningar pågår.

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	550 042	0	7 877 092	4 410 299	-3 143 972
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 143 972	3 143 972
Reservering underhållsfond			2 008 000	-2 008 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 976 825	2 976 825	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 615	3 947 385			
Årets resultat					-6 123 123
Vid årets slut	552 657	3 947 385	6 908 267	2 235 152	-6 123 123

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 266 327
Årets resultat	-6 123 123
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 008 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 976 825
Summa	-3 887 971

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 887 971**

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	20 076 063	19 233 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020 326	404 935
Summa rörelseintäkter		21 096 389	19 638 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 354 563	-13 219 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 815 749	-3 025 078
Personalkostnader	Not 6	-222 400	-249 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 099 421	-3 784 127
Summa rörelsekostnader		-23 492 133	-20 278 907
Rörelseresultat		-2 395 744	-640 599
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 633	10 180
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	278 634	40 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 008 646	-2 554 400
Summa finansiella poster		-3 727 379	-2 503 373
Resultat efter finansiella poster		-6 123 123	-3 143 972
Årets resultat		-6 123 123	-3 143 972



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	109 609 735	86 782 301
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 679 334	2 806 189
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	25 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		112 289 070	115 088 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	509 000	509 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		509 000	509 000
Summa anläggningstillgångar		112 798 070	115 597 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	27 743
Övriga fordringar	Not 15	355 205	172 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 529 411	1 591 897
Summa kortfristiga fordringar		1 884 616	1 792 472
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 967 955	16 242 479
Summa kassa och bank		8 967 955	16 242 479
Summa omsättningstillgångar		10 852 571	18 034 951
Summa tillgångar		123 650 641	133 632 442



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 500 042	550 042	
Fond för yttre underhåll	6 908 267	7 877 092	
Summa bundet eget kapital	11 408 309	8 427 134	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 235 152	4 410 299	
Årets resultat	-6 123 123	-3 143 972	
Summa fritt eget kapital	-3 887 971	1 266 327	
Summa eget kapital	7 520 338	9 693 461	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	53 874 535	51 877 881
Summa långfristiga skulder		53 874 535	51 877 881
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar)	Not 18	57 067 271	61 235 633
Leverantörsskulder	Not 19	832 952	7 051 702
Skatteskulder	Not 20	35 355	50 805
Övriga skulder	Not 21	398 184	406 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 922 007	3 316 257
Summa kortfristiga skulder		62 255 768	72 061 100
Summa eget kapital och skulder		123 650 641	133 632 442



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 395 744	-640 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 099 421	3 784 127
Utdelningar	2 633	0
	1 706 310	3 143 528
Erhållen ränta	196 708	51 463
Erlagd ränta	-3 983 019	-2 157 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 080 001	1 037 800
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 820	-268 708
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-5 674 635	3 167 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 752 816	3 936 436
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-26 800 000	0
Investeringar i pågående byggnation	25 500 000	-25 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 300 000	-25 500 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 171 708	-2 145 458
Upptagna lån	0	28 500 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 950 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 778 292	26 354 542
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-7 274 524	4 790 978
Likvida medel vid årets början	16 242 479	11 451 502
Likvida medel vid årets slut	8 967 955	16 242 479
Kassa och Bank BR	8 967 955	16 242 479



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	85
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5-50

Markvärdet 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	16 153 136	15 475 874
Hyror, lokaler	608 020	573 289
Hyror, garage	762 714	763 500
Hyror, p-platser	330 846	331 330
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-290 141	-275 350
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-170 421	-150 538
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 768	-24 634
Rabatter	-13 620	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 712 297	2 539 902
Summa nettoomsättning	20 076 063	19 233 373

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	127 936	109 374
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-32
Erhållna statliga bidrag	174 940	0
Övriga rörelseintäkter	457 435	295 592
Försäkringsersättningar	260 027	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 020 326	404 935



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-2 976 825	-2 571 634
Reparationer	-2 392 100	-1 845 442
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-664 940	-624 392
Tomträttsavgäld	-2 212 532	-1 868 647
Arrendeavgifter	-39 863	-33 480
Försäkringspremier	-411 735	-286 395
Kabel- och digital-TV	-619 189	-571 615
Återbäring från Riksbyggen	3 100	28 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 872	-12 121
Serviceavtal	-136 314	-78 765
Obligatoriska besiktningar	-11 598	-12 560
Bevakningskostnader	-11 435	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-200 423	-30 408
Snö- och halkbekämpning	-235 394	-210 371
Ersättningar till hyresgäster	-1 000	-17 388
Förbrukningsinventarier	-62 794	-80 710
Fordons- och maskinkostnader	-11 615	-18 446
Vatten	-818 220	-731 478
Fastighetsel	-726 175	-875 330
Uppvärmning	-3 224 240	-2 734 079
Sophantering och återvinning	-426 605	-383 922
Förvaltningsarvode drift	-159 794	-260 945
Summa driftskostnader	-15 354 563	-13 219 828

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-11 130	-2 531
Förvaltningsarvode administration*	-2 386 563	-2 651 284
Lokalkostnader	0	-4 000
IT-kostnader	-52 547	-15 574
Styrelsearvode	0	-19 340
Arvode, yrkesrevisorer	-28 895	-27 855
Övriga förvaltningskostnader**	-1 041 064	-11 750
Kreditupplysningar	-4 557	-1 881
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 581	-78 792
Representation	-1 694	0
Kontorsmateriel	-32 969	-10 316
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-20 341	-3 758
Medlems- och föreningsavgifter	13 520	-16 020
Konsultarvoden	-78 629	-143 486
Bankkostnader	-10 265	-5 161
Advokat och rättegångskostnader	-90 235	-33 330
Summa övriga externa kostnader	-3 815 749	-3 025 078

*Förvaltningsavtal Riksbyggen

**810 024kr från TFF Bas och resterande från Riksbyggen inklusive utredning ombyggnad på 131 250kr



Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-2 923
Styrelsearvoden	-150 810	-167 185
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 753	-27 820
Pensionskostnader	0	310
Sociala kostnader	-53 837	-52 255
Summa personalkostnader	-222 400	-249 874

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 657 272	-3 657 272
Avskrivningar tillkommande utgifter	-315 294	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-126 855	-126 855
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 099 421	-3 784 127

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 633	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 180
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 633	10 180

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	275 804	39 061
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	471	280
Övriga ränteintäkter	2 359	1 506
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	278 634	40 848

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-4 008 646	-2 064 695
Övriga finansiella kostnader (Pantbrev)	0	-489 705
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 008 646	-2 554 400



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	137 547 859	137 547 859
	137 547 859	137 547 859
Årets anskaffningar		
Byggnader	26 800 000	0
	164 347 859	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 347 859	137 547 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-50 765 558	-47 108 286
	-50 765 558	-47 108 286
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 972 566	-3 657 272
	-3 972 566	-3 657 272
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 738 124	-50 765 558
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 609 735	86 782 301
Varav		
Byggnader	109 609 735	86 782 301
Taxeringsvärden		
Bostäder	354 000 000	354 000 000
Lokaler	11 400 000	11 400 000
Totalt taxeringsvärde	365 400 000	365 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>199 800 000</i>	<i>199 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>165 600 000</i>	<i>165 600 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	6 388 903	6 388 903
	6 388 903	6 388 903
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 388 903	6 388 903
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 582 714	-3 455 859
	-3 582 714	-3 455 859
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-126 855	-126 855
	-126 855	-126 855
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 709 569	-3 582 714
	-3 709 569	-3 582 714
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 709 569	-3 582 714
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 679 334	2 806 189
Varav		
Inventarier och verktyg	2 679 334	2 806 189

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (IF)	509 000	509 000
Summa andra långfristiga fordringar	509 000	509 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	22 192
Kundfordringar	0	5 551
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	27 743

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	355 205	172 832
Summa övriga fordringar	355 205	172 832



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	81 926	0
Förutbetalda försäkringspremier	222 075	187 175
Förutbetalt förvaltningsarvode	513 409	680 186
Förutbetald kabel-tv-avgift	158 869	148 373
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 668
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 484
Förutbetald tomträttsavgäld	553 133	553 133
Förutbetalda leasingavgifter	0	878
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 529 411	1 591 897

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	4 068 395	13 015 923
Transaktionskonto	4 899 560	3 226 557
Summa kassa och bank	8 967 955	16 242 479

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	110 941 806	113 113 514
Kortfristig del av låneskuld	-57 067 271	-61 235 633
Långfristig skuld vid årets slut	53 874 535	51 877 881

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,72%	2023-12-07	18 200 000,00	-18 050 000,00	150 000,00	0,00
SBAB	3,72%	2024-11-12	11 740 500,00	0,00	300 000,00	11 440 500,00
NORDEA	4,27%	2024-09-09	0,00	18 050 000,00	450 000,00	17 600 000,00
NORDEA	3,72%	2025-01-22	16 457 040,00	0,00	0,00	16 457 040,00
NORDEA	4,63%	2025-06-18	11 000 159,00	0,00	351 068,00	10 649 091,00
NORDEA	4,08%	2026-03-18	13 466 250,00	0,00	135 000,00	13 331 250,00
NORDEA	4,75%	2026-10-21	13 495 190,00	0,00	343 140,00	13 152 050,00
NORDEA	3,86%	2027-03-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	3,90%	2028-02-16	13 754 375,00	0,00	442 500,00	13 311 875,00
Summa			113 113 514,00	0,00	2 171 708,00	110 941 806,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån i SBAB om 11 440 500 kr och lån i Nordea om 44 706 131 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 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	832 952	7 051 702
Summa leverantörsskulder	832 952	7 051 702



Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	35 355	50 805
Summa skatteskulder	35 355	50 805

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	344 978	352 956
Mottagna depositioner	49 460	49 460
Skuld sociala avgifter och skatter	3 746	4 287
Summa övriga skulder	398 184	406 703

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	48 259	50 554
Upplupna räntekostnader	490 656	465 029
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	766 543
Upplupna elkostnader	41 245	41 351
Upplupna vattenavgifter	71 751	65 821
Upplupna värmekostnader	131 407	96 513
Upplupna kostnader för renhållning	29 619	27 862
Upplupna revisionsarvoden	29 500	29 355
Upplupna styrelsearvoden	150 810	176 102
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 300 000	59 998
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 616 721	1 537 129
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 922 007	3 316 257

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	118 308 400	118 308 400

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets slut har flera betydande händelser ägt rum. Föreningen har sålt ytterligare tre av de nyproducerade lägenheterna. Dessutom har föreningen erhållit ett vite från Riksbyggen på grund av förseningar i ombyggnadsprojektet, uppgående till cirka 2,2 miljoner kronor. Föreningen har även genomfört en större amortering på ett av sina lån, totalt 6 miljoner kronor."



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Sara Fridell

Annika Bergquist

Marcus Andersson

Andreas Olausson

Tim Kronberg

Anne Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB

Magnus Emilsson
Extern revisor

Niklas Hallhagen
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Göteborgshus nr 16, org.nr. 757201-7247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Göteborgshus nr 16 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 RB Brf Göteborgshus nr 16 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Niklas Hallgren
Av föreningen vald revisor



RB BRF Göteborgshus 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 16 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