

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 17
Org nr: 757201–7296

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 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.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 17
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 082 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 657 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-06-06. Nuvarande stadgar registrerades 2019-03-12.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 103:2, 104:1, 105:1, 106:2, 107:3, 758:112
På fastigheterna finns 6 byggnader som är uppförda 1954 med 374 lägenheter med en yta på 20 945m²
och 15 uthyrningslokaler varav 5 kommersiella med en sammanlagd yta på 1 512m².

Fastigheternas adress är:
Saxofongatan 1-3, 2-18
Klarinettgatan 3-19, 4-28
Basungatan 1-15, 2-16

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
1 rum och kök	8
2 rum och kök	205
3 rum och kök	107
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	38
Antal p-platser	199

Total tomtarea 39 650 m²



Årets taxeringsvärde	409 534 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	409 534 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i. 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 ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalförvaltning
Controlla	Parkeringsövervakning
Hissteknik	Hisservice
Folksam	Fastighetsförsäkring
Ownit	Bredband, TV
Luleå Energi	Elhandel
Preso Brandsäkerhet	Serviceavtal
Smartcharge Brf	Laddstolpar

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 1 692 tkr och planerat underhåll för 295 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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2024.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	42 728
Gemensamma utrymmen	51 778
Installationer	70 094
Huskropp utvändigt	99 829
Markytor	30 691

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Ekberg	Ordförande	2024
Stina Bergagård Dichter	Sekreterare	2025
Erik Lärke Bredung	Vice ordförande	2024
Josephine Arnsmar	Ledamot	2025
Conny Andersson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Knudsen	Suppleant	2024
Gabriella Ström	Suppleant	2025
Emma Cederholm	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevison Revisionsbyrå	Extern revisor	2024
Helen Klarqvist	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Tornkvist	2024
Magnus Emilsson, BoRevison Revisionsbyrå	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Bergström	2024
Maud Ekman	2024
Michael Pohl	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ett avtal med Göteborgs stad avseende tomträtt där avgiften omförhandlas var 10:e år, i föreningens fall skulle avtalet omförhandlas i maj 2023. Den föreslagna avgälden som kom in från kommunen innebar en höjning för föreningen mellan 300–350% på de olika avtalen/avgälderna.

Föreningen godkände inte den föreslagna höjningen och påbörjade förra året en process i domstol (Mark- och miljödomstolen). Tomträttsprocessen är just nu pausad, föreningens ärende ligger med en vilandeförklaring tillsammans med flera andra då man avvaktar utfall i högre instans i ett ärende som man bedömer kommer agera vägledande.

Beslut har tagits om att teckna ett nytt 3-årigt avtal med Ownit. Jämförelse gjordes av 3 olika offerter/leverantörer där Ownits pris var konkurrenskraftigt i kombination med att ingen hårdvara (box + router) behövdes bytas ut.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 471 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 61 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 56 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 476 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 3% samt 2024-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 809 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 48 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	18 111	17 333	16 934	16 843	16 622
Resultat efter finansiella poster*	1 575	2 728	-3 493	278	2 199
Soliditet %*	13	13	10	14	2
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	93	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	809	778	764	764	748
Energikostnad kr/kvm*	177	154	154	162	134
Sparande kr/kvm*	176	230	243	247	250
Skuldsättning kr/kvm*	3 221	3 235	3 260	3 324	3 387
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 454	3 468	3 496	3 564	3 631
Räntekänslighet %*	4,3	4,5	4,6	4,7	4,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	570 365	2 283 443	1 768 362	4 131 149	2 727 523
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 727 523	-2 727 523
Reservering underhållsfond			2 947 000	-2 947 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-295 120	295 120	
Årets resultat					1 574 678
Vid årets slut	570 365	2 283 443	4 420 242	4 206 792	1 574 678

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 858 672
Årets resultat	1 574 678
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 947 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 120
Summa	5 781 470

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 781 470**

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	18 111 347	17 333 103
Övriga rörelseintäkter	Not 3	651 373	141 335
Summa rörelseintäkter		18 762 720	17 474 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 427 727	-9 884 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 223 374	-1 653 011
Personalkostnader	Not 6	-285 645	-244 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 082 496	-2 007 427
Summa rörelsekostnader		-16 019 242	-13 789 193
Rörelseresultat		2 743 477	3 685 245
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	683 297	262 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 852 096	-1 231 808
Summa finansiella poster		-1 168 799	-957 721
Resultat efter finansiella poster		1 574 678	2 727 523
Årets resultat		1 574 678	2 727 523



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	61 350 526	63 226 752
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 462 829	918 409
Summa materiella anläggningstillgångar		62 813 354	64 145 161
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		574 000	574 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		574 000	574 000
Summa anläggningstillgångar		63 387 354	64 719 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 958	23 490
Övriga fordringar	Not 12	27 209	89 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	869 420	754 090
Summa kortfristiga fordringar		901 587	866 697
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	24 140 905	20 833 479
Summa kassa och bank		24 140 905	20 833 479
Summa omsättningstillgångar		25 042 492	21 700 175
Summa tillgångar		88 429 847	86 419 336



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 853 808	2 853 808
Fond för yttre underhåll	4 420 242	1 768 362
Summa bundet eget kapital	7 274 050	4 622 170
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 206 792	4 131 149
Årets resultat	1 574 678	2 727 523
Summa fritt eget kapital	5 781 470	6 858 672
Summa eget kapital	13 055 519	11 480 842
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	45 989 747
Summa långfristiga skulder		45 989 747
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 350 000
Leverantörsskulder		458 012
Skatteskulder		71 313
Övriga skulder	Not 16	166 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 338 734
Summa kortfristiga skulder		29 384 580
Summa eget kapital och skulder	88 429 847	86 419 336



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 743 477	3 685 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 082 496	2 007 427
	4 825 973	5 692 672
Erhållen ränta	569 415	138 118
Erlagd ränta	-1 852 714	-1 275 366
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 078 991	-1 898 183
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 263 549	1 201 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 358 116	3 858 969
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-750 690	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-750 690	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-580 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 307 427	3 278 969
Likvida medel vid årets början	20 833 479	17 554 509
Likvida medel vid årets slut	24 140 905	20 833 479



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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	45
Standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5-20
Markanläggningar	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	14 265 084	13 616 061
Hyror, lokaler	487 818	456 572
Hyror, garage	206 376	164 376
Hyror, p-platser	591 371	474 613
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30 456	-29 896
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 624	-5 448
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-44 227	-16 089
Rabatter	-33 185	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 669 490	2 668 794
Vattenavgifter	5 700	4 120
Summa nettoomsättning	18 111 347	17 333 103

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	222 470	72 914
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-26	-18
Erhållna statliga bidrag	87 246	0
Övriga rörelseintäkter	128 057	218 439
Försäkringsersättningar	213 625	-150 000
Summa övriga rörelseintäkter	651 373	141 335

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-295 120	-431 638
Reparationer	-1 692 364	-578 675
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-654 960	-628 714
Tomträttsavgäld	-648 864	-648 864
Arrendeavgifter	-161 968	-136 914
Försäkringspremier	-279 400	-240 391
Kabel- och digital-TV	-736 479	-758 412
Återbäring från Riksbyggen	3 000	26 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 169	-138 002
Serviceavtal	-156 612	0
Obligatoriska besiktningar	-28 386	-6 639
Bevakningskostnader	-1 363	-15 928
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-114 812
Snö- och halkbekämpning	-81 650	-321 175
Förbrukningsinventarier	-28 826	-34 707
Fordons- och maskinkostnader	-118 660	-56 241
Frakter och transporter	-6 588	0
Vatten	-939 233	-817 558
Fastighetsel	-421 656	-395 489
Uppvärmning	-2 607 999	-2 250 791



Sophantering och återvinning	-462 026	-432 163
Förvaltningsarvode drift	-2 066 404	-1 903 084
Summa driftskostnader	-11 427 727	-9 884 098

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	0	-3 745
Förvaltningsarvode administration	-1 247 639	-1 189 075
Lokalkostnader	0	-800
Hyra inventarier & verktyg	-2 101	-2 101
IT-kostnader	-7 846	0
Styrelsearvode	0	-20 000
Arvode, yrkesrevisorer	-31 000	-26 750
Övriga försäljningskostnader	-2 538	-2 685
Övriga förvaltningskostnader	-43 589	-62 400
Kreditupplysningar	-2 227	-12 857
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-94 139	-71 190
Representation	-2 938	-991
Kontorsmateriel	-12 275	-11 936
Telefon och porto	-12 387	-13 156
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-29 840	-7 480
Köpta tjänster	0	-10 786
Konsultarvoden	-18 306	-5 625
Bankkostnader	-9 583	-5 871
Advokat och rättegångskostnader	-676 321	-196 255
Övriga externa kostnader	-30 585	-9 306
Summa övriga externa kostnader	-2 223 374	-1 653 011

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-186 683	-148 775
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 770	-33 890
Övriga kostnadsersättningar	-140	-12 400
Övriga personalkostnader	0	-3 930
Sociala kostnader	-66 052	-45 662
Summa personalkostnader	-285 645	-244 657



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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-5 393	-5 393
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 870 833	-1 870 833
Avskrivning Maskiner och inventarier	-131 201	-131 201
Avskrivning Installationer	-75 069	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 082 496	-2 007 427

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	11 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	406 045	17 158
Ränteintäkter från likviditetsplacering	275 016	243 253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 249	1 939
Övriga ränteintäkter	987	256
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	683 297	262 606



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 085 000	13 085 000
Standardförbättringar	101 943 630	101 943 630
Markanläggningar	107 856	107 856
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 136 486	115 136 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 085 000	-13 085 000
Standardförbättringar	-38 813 948	-36 943 115
Markanläggningar	-10 786	-5 393
	-51 909 734	-50 033 508
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar	-1 870 833	-1 870 833
Årets avskrivning markanläggningar	-5 393	-5 393
	-1 876 226	-1 876 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 785 960	-51 909 734
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 350 526	63 226 752
Varav		
Standardförbättringar	61 258 848	63 129 681
Markanläggningar	91 678	97 070
Taxeringsvärden		
Bostäder	405 000 000	405 000 000
Lokaler	4 534 000	4 534 000
Totalt taxeringsvärde	409 534 000	409 534 000
<i>varav byggnader</i>	<i>223 813 000</i>	<i>223 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>185 721 000</i>	<i>185 721 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	5 927 164	5 927 164
	5 927 164	5 927 164
Årets anskaffningar		
Installationer	750 690	0
	750 690	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 677 853	5 927 164
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-5 008 754	-4 877 553
	-5 008 754	-4 877 553
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-131 201	-131 201
Installationer	-75 069	0
	-206 270	-131 201
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 139 956	-5 008 754
Installationer	-75 069	0
	-5 215 025	-5 008 754
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 215 025	-5 008 754
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 462 829	918 410
Varav		
Inventarier och verktyg	787 208	918 410
Installationer	675 621	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Fordringar hos anställda	0	62 895
Skattekonto	27 209	26 222
Summa övriga fordringar	27 209	89 117

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	275 016	161 135
Förutbetalda försäkringspremier	152 400	127 000
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 183	14 551
Förutbetald kabel-tv-avgift	167 625	189 618
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 417	27 589
Förutbetald tomträttsavgäld	225 576	234 197
Förutbetalda leasingavgifter	204	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869 420	754 090

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	0	3 000
Bankmedel	20 448 970	15 884 904
Transaktionskonto	3 691 935	4 945 575
Summa kassa och bank	24 140 905	20 833 479

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	72 339 747	72 639 747
Kortfristig del av låneskuld	-26 350 000	-25 925 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 989 747	46 714 747

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,00%	2025-03-25	26 450 000,00	0,00	200 000,00	26 250 000,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-09-30	25 625 000,00	0,00	0,00	25 625 000,00
SBAB	3,66%	2027-09-10	15 960 000,00	0,00	0,00	15 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2027-12-01	4 604 747,00	0,00	100 000,00	4 504 747,00
Summa			72 639 747,00	0,00	300 000,00	72 339 747,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 26 250 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	114 150	114 150
Mottagna depositioner	13 936	0
Skuld för moms	35 621	11 133
Skuld sociala avgifter och skatter	2 814	-19 760
Skulder för löneavdrag	0	35 076
Avräkning hyror och avgifter	0	-240
Clearing	0	3 879
Summa övriga skulder	166 521	144 237



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	69 463	70 081
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	396 330	0
Upplupna elkostnader	28 694	26 494
Upplupna vattenavgifter	81 547	68 672
Upplupna värmekostnader	109 980	81 723
Upplupna kostnader för renhållning	34 841	33 724
Upplupna revisionsarvoden	29 000	28 000
Upplupna styrelsearvoden	0	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 852	374
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	20 385
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 146	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 428 881	1 414 636
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 338 734	1 763 589

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	94 837 000	94 837 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Sofia Ekberg

Stina Bergagård Dichter

Erik Lärke Bredung

Josephine Arnsmar

Conny Andersson

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor

Helen Klarqvist
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 17, org.nr. 757201-7296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 17 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket Väsentliga händelser under räkenskapsåret i Förvaltningsberättelsen har föreningen en rättslig tvist. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 17 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Helen Klarqvist
Av föreningen vald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 17 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



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860