

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 2
Org nr: 757201-7221

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	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 2
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-05-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-16.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 369 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 919 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Johanneberg 11:1 och 12:3 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942 med en sammanlagd lägenhetsyta på 3378 kvm. Fastigheternas adress är Olof Rudbecksgatan 15-25 i Göteborg. Fastigheterna har genomgått en totalrenovering som färdigställdes 1987. Fastigheternas värdeår är 1986 och 1987.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	44
3 rum och kök	4

Total tomtarea 3 822 m²

Total bostadsarea 3 378 m²



Årets taxeringsvärde	119 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 600 000 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 ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Värme och ventilation
Telia	Bredband, Digital TV, IP telefoni
Städbolaget i Göteborg	Städning
Halléns Fastighetservice	Fastighetsskötsel, Trädgårdsskötsel, Snöröjning
Göteborgs stad och Renova Miljö.	Sophämtning
Hissteknik i Göteborg AB	Hisservice
Inspecta	Inspektion hissar
Aptus	Bokningssystem tvättstuga
Anticimex	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

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 137 tkr och planerat underhåll för 235 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades under våren 2024. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 812 000 kr.



Styrelsens ord

Om de två tidigare verksamhetsåren präglats av en turbulent omvärld med hög inflation och höjda räntor så verkar det som att saker och ting börjar gå åt rätt håll. Inflationen har sjunkit och räntorna är på väg ned. Dock är det väl för tidigt att helt blåsa faran över med tanke på att vi fortsatt lever och verkar i ett oroligt världsläge.

Sett till vår egen ekonomi så har vi de senaste åren arbetat för att dels stärka upp likviditeten, dels att kunna lägga undan pengar i vår underhållsfond så att vi står bättre rustade inför kommande underhåll. Det är glädjande att kunna meddela att vi är på rätt väg men samtidigt är det dessvärre så att vi fortfarande lider av tidigare års underskott samt att underhållsfonden i princip var uttömd när nuvarande styrelse tillträdde. Det är därför fortsatt fokus på att hålla nere våra kostnader och styrelsen arbetar kontinuerligt med att säkerställa detta.

Under verksamhetsåret 2023/2024 genomförde vi en avgiftshöjning på 2 procent samt aviserade ytterligare en höjning på 5 procent som slog igenom i juli månad 2024. Med tanke på att föreningen mellan 2006/2007 och 2019/2020 inte genomförde några avgiftshöjningar alls har vi även här sett att vi är tvungna att kompensera för uteblivna intäkter under 13 års tid.

Vad gäller underhåll så färdigställdes arbetet med att renovera våra entréer samt tvättning, genomgång och impregnering av fastigheternas tak under verksamhetsåret. Arbeta med att fräscha upp och reparera gemensamhetsutrymme i den stora fastigheten inleddes.

För verksamhetsåret 2024/2025 hoppas vi i styrelsen att det stabiliserade ekonomiska läget i såväl förening som vad gäller bankernas räntor fortsätter att utvecklas i rätt riktning.

Vi vill också rikta ett tack till alla medlemmar som är med på våra städdagar. Det hjälper till att hålla nere kostnader samt stärker sammanhållningen i föreningen!

För styrelsen,

Robert Johnsson
Ordförande



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av tvättutrustning	2017
Kontroll och tillsynfastighet	2017
Undersökning plattgång	2017
Byte elementventiler	2017
Målning husgrund och dörrar	2017
Målning och belysning i soprum	2018
Renovering tvättstuga	2019-2020
Relining tvättstuga, inspektion, spolning rörarbeten	2020
Installationer	2020-2021
Huskropp utvändigt	2020-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 823
Installationer	33 801
Huskropp utvändigt	199 696

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Johnsson	Ordförande	2024
Wilma Fritzson	Sekreterare	2024
Hans Mogren	Ledamot	2024
Annika Andersson	Ledamot	2024
Magnus Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Junkers	Suppleant 2024
Jon Ramstedt	Suppleant 2024
Ted Karlsson	Suppleant Riksbyggen 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Mathias Wrängelin	Förtroendevald revisor	2024



Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Sjöberg	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Bergvall	2024
Mårten Skogh	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 826 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 175	3 001	2 672	2 627	2 558
Resultat efter finansiella poster*	550	616	-506	45	-1 714
Soliditet %*	4	1	-4	0	-1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	96	65	87	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	989	937	840	827	804
Energikostnad kr/kvm*	207	213	195	181	162
Sparande kr/kvm*	342	292	-41	200	260
Skuldsättning kr/kvm*	3 934	4 029	4 088	3 910	3 992
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 934	4 029	4 088	3 910	3 992
Räntekänslighet %*	4,0	4,3	4,9	4,7	5,0

* 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. Äldre föreningar har i regel betydligt lägre soliditet, vilket förklaras av att bland annat medlemsinsatser vid upplåtelsen är lågt i dagens penningvärde. Brf Göteborgshus nr 2 är en äldre förening och därav är soliditeten låg

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 823	1 585 318	-2 211 764	615 783
Disposition enl. årsstämmobeslut			615 783	-615 783
Reservering underhållsfond		812 000	-812 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-235 320	235 320	
Årets resultat				549 600
Vid årets slut	85 823	2 161 998	-2 172 661	549 600

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 595 981
Årets resultat	549 600
Årets fondreservering enligt stadgarna	-812 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	235 320
Summa	-1 623 061

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 623 061

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	3 174 888	3 000 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 005	285 815
Summa rörelseintäkter		3 365 893	3 286 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 736 438	-1 722 822
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 629	-281 491
Personalkostnader	Not 6	-86 940	-85 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-368 934	-368 934
Summa rörelsekostnader		-2 507 941	-2 458 711
Rörelseresultat		857 952	828 020
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	53 270	11 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-361 622	-224 178
Summa finansiella poster		-308 351	-212 238
Resultat efter finansiella poster		549 600	615 783
Årets resultat		549 600	615 783



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 459 214	11 828 148
Summa materiella anläggningstillgångar		11 459 214	11 828 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		11 495 214	11 864 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 238	0
Övriga fordringar	Not 13	92 415	93 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	151 839	115 751
Summa kortfristiga fordringar		245 492	209 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 726 974	2 261 927
Summa kassa och bank		2 726 974	2 261 927
Summa omsättningstillgångar		2 972 465	2 470 927
Summa tillgångar		14 467 679	14 335 075



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 823	85 823
Fond för yttre underhåll		2 161 998	1 585 318
Summa bundet eget kapital		2 247 821	1 671 141
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 172 661	-2 211 764
Årets resultat		549 600	615 783
Summa fritt eget kapital		-1 623 061	-1 595 981
Summa eget kapital		624 760	75 160
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 400 000	8 789 297
Summa långfristiga skulder		4 400 000	8 789 297
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 889 297	4 820 000
Leverantörsskulder		161 250	35 123
Skatteskulder	Not 17	0	646
Övriga skulder	Not 18	20 127	20 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	372 245	594 722
Summa kortfristiga skulder		9 442 919	5 470 618
Summa eget kapital och skulder		14 467 679	14 335 075



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	857 952	828 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	368 934	368 934
	1 226 886	1 196 955
Erhållen ränta	27 011	11 940
Erlagd ränta	-333 916	-219 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 232	13 449
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-124 702	-506 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	785 046	496 672
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-320 000	-200 000
Upptagna lån	-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	465 046	296 672
Likvida medel vid årets början	2 261 927	1 965 255
Likvida medel vid årets slut	2 726 974	2 261 927



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	69
Tillkommande utgifter	Linjär	30

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	2 791 512	2 617 540
Bränsleavgifter, bostäder	383 376	383 376
Summa nettoomsättning	3 174 888	3 000 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	165 888	165 888
Övriga ersättningar	23 243	18 242
Fakturerade kostnader	0	2 988
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	0
Övriga rörelseintäkter	1 884	2 535
Försäkringsersättningar	0	96 162
Summa övriga rörelseintäkter	191 005	285 815

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-235 320	0
Reparationer	-136 992	-357 531
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 360	-114 408
Försäkringspremier	-45 403	-39 065
Kabel- och digital-TV	-159 820	-159 074
Återbäring från Riksbyggen	300	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 436	-13 555
Serviceavtal	-28 690	-27 101
Obligatoriska besiktningar	-18 750	-46 942
Snö- och halkbekämpning	-17 422	-13 369
Förbrukningsinventarier	-6 263	-4 447
Fordons- och maskinkostnader	0	-851
Vatten	-161 215	-192 411
Fastighetsel	-103 353	-146 867
Uppvärmning	-436 350	-380 230
Sophantering och återvinning	-101 592	-94 186
Förvaltningsarvode drift	-153 773	-134 786
Summa driftskostnader	-1 736 438	-1 722 822



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	0	-904
Förvaltningsarvode administration	-219 518	-210 448
Lokalkostnader	-2 127	0
IT-kostnader	-5 151	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-15 633	0
Kreditupplysningar	-4 125	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 547	-14 826
Representation	-1 227	0
Telefon och porto	-30 330	-25 273
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	0
Bankkostnader	-3 631	-4 825
Övriga externa kostnader	-210	-800
Summa övriga externa kostnader	-315 629	-281 491

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-60 000	-56 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 985	-9 509
Sociala kostnader	-19 955	-19 955
Summa personalkostnader	-86 940	-85 464

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-350 045	-350 045
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 890	-18 890
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-368 934	-368 934

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	720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	720



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	51 031	10 126
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	93
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	121	11
Övriga ränteintäkter	2 118	990
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	53 270	11 220

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-361 402	-223 938
Övriga räntekostnader	-220	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-361 622	-224 178

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	23 919 722	23 919 722
Mark	182 050	182 050
Tillkommande utgifter	566 686	566 686
	24 668 458	24 668 458
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 668 458	24 668 458

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 613 632	-12 263 589
Tillkommande utgifter	-226 677	-207 789
	-12 840 309	-12 471 378

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-350 045	-350 045
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-18 890	-18 890
	-368 935	-368 935

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-13 209 244	-12 840 313
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	10 956 045	11 306 089
Mark	182 050	182 050
Tillkommande utgifter	321 119	340 008

Taxeringsvärden

Bostäder	119 600 000	119 600 000
----------	-------------	-------------



Totalt taxeringsvärde	119 600 000	119 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>49 200 000</i>	<i>49 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 400 000</i>	<i>70 400 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	66 010	68 962
Skattekonto	26 405	24 287
Summa övriga fordringar	92 415	93 249

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	26 260	0
Förutbetalda försäkringspremier	24 764	20 638
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 889	53 870
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 248	13 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 677	27 995
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 839	115 751

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 524 116	1 024
Transaktionskonto	1 202 858	2 260 903
Summa kassa och bank	2 726 974	2 261 927



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	13 289 297	13 609 297
Kortfristig del av låneskuld	–8 889 297	–4 820 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 400 000	8 789 297

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,95%	2024-02-21	4 600 000,00	–4 525 000,00	75 000,00	0,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,95%	2025-03-30	5 119 233,00	0,00	100 000,00	5 019 233,00
STADSHYPOTEK	3,49%	2025-06-01	800 000,00	0,00	0,00	800 000,00
STADSHYPOTEK	4,41%	2025-06-01	3 090 064,00	0,00	120 000,00	2 970 064,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2026-03-01	0,00	4 525 000,00	25 000,00	4 500 000,00
Summa			13 609 297,00	0,00	320 000,00	13 289 297,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Länsförsäkringar och stadshypoteks lån om 5 019 233 kr, 800 000 kr och 2 970 064 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 17 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	0	646
Summa skatteskulder	0	646

(*) Avser felaktig dragning hos Skatteverket 2021–2022

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	20 127	20 127
Summa övriga skulder	20 127	20 127



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	19 640
Upplupna räntekostnader	42 309	14 603
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 881	0
Upplupna elkostnader	6 354	9 892
Upplupna vattenavgifter	13 372	30 256
Upplupna värmekostnader	18 142	14 016
Upplupna kostnader för renhållning	4 877	13 138
Upplupna styrelsearvoden	0	62 509
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	163 628
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 880	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 429	267 040
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372 245	594 722

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	17 825 000	17 825 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robert Johnsson

Annika Andersson

Hans Mogren

Wilma Fritzon

Magnus Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Mathias Wrängelin
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2, org. nr 757201-7221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Mathias Wrångelin
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 2 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 approximately 20 lines visible. The paper has a slight shadow on the right side, suggesting it's part of a bound notebook. There is no handwriting or other markings on the page.



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860