
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 16
Org nr: 757201-7247

2022-07-01 – 2023-06-30



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 Brf
Göteborgshus nr 16 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19 % till 25 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 184 % till 139 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 784 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 936 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 3-17 och 19-31. På dessa tomter har år 1953 uppförts bostadshus med 338 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 18 438 m². Järnbrott 758:66 och 758:526 är parkeringsplatser respektive parkeringsdäck. Dessutom finns 8 lokaler med en sammanlagd yta av 833 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg och hemförsäkringen tecknas individuellt av medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	44
2 rok	201
3 rok	69
4 rok	24
Summa	338

Total tomtarea 40 092 m²

Total bostadsarea 18 438 m²

Lokaler 8 st 833 m²

Förråd 43 st 888 m²



Årets taxeringsvärde	365 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	365 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Riksbyggen** - Totalförvaltning
- Controlla** - Parkeringsövervakning
- Luleå Energi** - El
- Telenor** - Bredband, TV, telefoni
- Vinga Hiss AB** - Hisservice
- Riksbyggen** - Störningsjour

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 845 tkr och planerat underhåll för 2 572 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Under det gångna året har stort fokus lagts på att slutföra projektet med att omvandla tre lokaler till fem lägenheter. Föreningen har anlitat Riksbyggen för totalentreprenad. Arbetet har tyvärr tagit något längre tid än planerat på grund av olika omständigheter utanför föreningens kontroll. Vidare har tid och resurser investerats på att måla om alla trapphus och källare. Det har även genomfört mindre renoveringsarbeten utanför entréerna i form av ommålning av socklar. Det fortsatta arbetet i området kommer att fokusera på förbättring och underhåll samt skapandet av en trivsamt och attraktiv miljö för alla boende.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	2 451 tkr
Tvättmaskin och Torktumlare	121 tkr

Det som ligger närmast i underhållsplanen är diverse förbättringar av ytskikt i området ca 50 000-100 000 kr per år.

Utredning av parkeringsdäck för att kunna bedöma skicket på parkeringsdäcket och prisuppskatta en renovering ca 250 000.

Utredning av fortsatt dränering i området ca 200 000.

Utredning i fastigheternas kryppgrund ca 200 000.

Byta ut föreningens ljuskällor för att bli mer miljövänliga ca 150 000 per år, under de kommande tre åren.

Vi kommer också titta på att byta ut vårt lås och passersystem beräknad kostnad 5 000 000 kr

En utredning gällande klimatskalet kommer också att planeras in ca 50 000 kr.

Beroende på vad dessa utredningar visar kommer vi veta mer om vilka åtgärder som ligger närmast i tiden.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Olausson	Ordförande	2024
Sara Fridell	Ledamot	2024
Annika Bergquist	Ledamot	2024
Marcus Andersson	Ledamot	2023
Tim Kronberg	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Persson	Suppleant	2023
Lars-Göran Rydh	Suppleant	2024
Kristina Trenck	Suppleant	2024
Joakim Fuxén	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision AB	Revisor	2023
Niklas Hallhagen	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	2023
Nickolina Persson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bitte Nyberg	2023
Svante Karlsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har tre stycken lokaler byggts om till fem lägenheter. Dessa lägenheter är färdigställda efter räkenskapsårets slut och kommer läggas ut till försäljning under hösten 2023. Ytan för dessa lokaler ligger i år under lokalarea.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 466 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 56 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 59 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 463 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-07-01. Värmeavgiften höjdes med 3 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 839 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 50 st.).



Ordförande har ordet

Nu är det dags för föreningens årsstämma där vi kommer att summera det gångna året och lägga det bakom oss för att istället blicka framåt.

En viktig del av denna process är årsredovisningen, som beskriver föreningens ekonomiska läge och hälsotillstånd. Dessutom utgör föreningens stadgar grunden för varför vi har en förening och hur den ska fungera. Vi är en stor förening med en mångfald av värderingar och åsikter. Det innebär att det inte är möjligt att involvera alla medlemmar i alla beslut som måste fattas. Som styrelse arbetar vi aktivt för att minska föreningens kostnader och överväger noga varje beslut vi tar.

Vissa beslut fattas för att spara pengar, medan andra beslut syftar till att höja boendestandarden och tryggheten i området.

Det är vi medlemmar som tillsammans utgör en ekonomisk förening. Vi är alla delägare i vårt boende. De besparingar vi gör gynnar alla medlemmar på samma sätt som ökade kostnader påverkar oss alla som medlemmar.

Det är viktigt att alla medlemmar i föreningen förstår att vi som styrelse måste ta hänsyn till samtliga medlemmar när vi fattar våra beslut. Vår uppgift som styrelse är att agera i föreningens bästa och inte främja en enskild medlems intressen, även om varje medlem är viktig för oss.

Vi hoppas att vårt arbetssätt och de beslut vi som styrelse fattar kommer att leda till en långsiktigt trygg förening, både ekonomiskt, när det gäller fastigheternas underhåll och den sociala miljön.

Genom att ta hänsyn till både kostnadsbesparingar och medlemmarnas behov strävar vi efter att skapa en balans som gynnar oss alla på lång sikt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	19 233	18 756	18 352	18 033	17 692
Resultat efter finansiella poster	-3 144	8 070	4 944	4 521	4 861
Årets resultat	-3 144	8 070	4 944	4 521	4 861
Resultat exklusive avskrivningar	640	10 171	6 412	5 973	6 351
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 336	8 290	4 412	4 273	1 285
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (Boa+Loa)	103	83	89	75	275
Balansomslutning	133 632	106 858	96 725	64 706	60 173
Soliditet %	7	12	5	0	-8
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	139	184	90	257	193
Likviditet % ink. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	25	19	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² (Boa)	842	814	798	793	700
Bränsletillägg, kr/m ² (Boa)	138	138	138	138	138
Driftkostnader, kr/m ² (Boa+Loa)	686	438	421	531	509
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² (Boa+Loa)	553	384	417	517	476
Ränta, kr/m ² (Boa)	120	30	28	36	43
Underhållsfond, kr/m ²	349	376	346	321	242
Lån, kr/m ² (Boa+Loa)	5 870	3 846	3 903	3 208	3 337

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	550 042	8 472 726	-4 255 730	8 070 394
Disposition enl. årsstämmobeslut			8 070 394	-8 070 394
Reservering underhållsfond		1 976 000	-1 976 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 571 634	2 571 634	
Årets resultat				-3 143 972
Vid årets slut	550 042	7 877 092	4 410 298	-3 143 972

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 814 664
Årets resultat	-3 143 972
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 976 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 571 634
Summa	1 266 327

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 266 327**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 233 373	18 756 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	404 935	5 835 761
Summa rörelseintäkter		19 638 308	24 592 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 219 828	-9 876 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 025 078	-3 865 958
Personalkostnader	Not 6	-249 874	-166 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 784 127	-2 101 099
Summa rörelsekostnader		-20 278 907	-16 009 446
Rörelseresultat		-640 599	8 582 752
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 180	48 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 848	658
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 554 400	-561 880
Summa finansiella poster		-2 503 373	-512 358
Resultat efter finansiella poster		-3 143 972	8 070 394
Årets resultat		-3 143 972	8 070 394



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	86 782 301	90 439 573
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 806 189	2 933 044
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	25 500 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		115 088 491	93 372 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	509 000	509 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		509 000	509 000
Summa anläggningstillgångar		115 597 491	93 881 617
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	27 743	25 362
Övriga fordringar	Not 16	172 832	171 334
Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter	Not 17	1 591 897	1 327 503
Summa kortfristiga fordringar		1 792 472	1 524 199
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	16 242 479	11 451 502
Summa kassa och bank		16 242 479	11 451 502
Summa omsättningstillgångar		18 034 951	12 975 701
Summa tillgångar		133 632 442	106 857 318



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	550 042	550 042	
Fond för yttre underhåll	7 877 092	8 472 726	
Summa bundet eget kapital	8 427 134	9 022 768	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 410 299	-4 255 730	
Årets resultat	-3 143 972	8 070 394	
Summa fritt eget kapital	1 266 327	3 814 664	
Summa eget kapital	9 693 461	12 837 432	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	51 877 881	27 249 565
Summa långfristiga skulder		51 877 881	27 249 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 19	61 235 633	59 509 407
Leverantörsskulder	Not 20	7 051 702	4 501 420
Skatteskulder	Not 21	50 805	58 286
Övriga skulder	Not 22	406 703	424 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 316 257	2 276 630
Summa kortfristiga skulder		72 061 100	66 770 321
Summa eget kapital och skulder		133 632 442	106 857 318



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 143 972	8 070 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 784 127	2 101 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	640 155	10 171 493
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-268 272	-261 720
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 564 553	3 362 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 936 436	13 272 732
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-98 790
Investeringar i pågående byggnation	-25 500 000	-2 672 363
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 500 000	-2 771 153
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	26 354 542	-1 301 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 354 542	-1 301 312
Årets kassaflöde	4 790 978	9 200 267
Likvidamedel vid årets början	11 451 502	2 251 234
Likvidamedel vid årets slut	16 242 479	11 451 502



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 475 874	14 952 528
Hyror, lokaler	573 289	507 703
Hyror, garage	763 500	761 452
Hyror, p-platser	331 330	330 720
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-275 350	-203 029
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-150 538	-120 641
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 634	-11 020
Rabatter	0	-641
Bränsleavgifter, bostäder	2 539 902	2 539 365
Summa nettoomsättning	19 233 373	18 756 437

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	109 374	98 139
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-32	-15
Erhållna skadestånd	0	5 500 000
Övriga rörelseintäkter	295 592	237 637
Summa övriga rörelseintäkter	404 935	5 835 761

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-2 571 634	-1 218 553
Reparationer	-1 845 442	-1 175 942
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-624 392	-627 422
Tomträttsavgäld	-1 868 647	-743 734
Arrendeavgifter	-33 480	-30 201
Försäkringspremier	-286 395	-287 804
Kabel- och digital-TV	-571 615	-553 620
Återbäring från Riksbyggen	28 300	35 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 121	-9 818
Serviceavtal	-78 765	-211 975
Obligatoriska besiktningar	-12 560	-8 850
Bevakningskostnader	0	-9 064
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 408	-12 004
Snö- och halkbekämpning	-210 371	-195 513
Ersättningar till hyresgäster	-17 388	0
Förbrukningsinventarier	-80 710	-24 638
Fordons- och maskinkostnader	-18 446	-39 845
Vatten	-731 478	-675 952
Fastighetsel	-875 330	-583 547
Uppvärmning	-2 734 079	-2 824 360
Sophantering och återvinning	-383 922	-340 429
Förvaltningsarvode drift	-260 945	-338 391
Summa driftskostnader	-13 219 828	-9 876 262



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Fritidsmedel	-2 531	-7 121
Förvaltningsarvode administration	-2 651 284	-2 589 370
Lokalkostnader	-4 000	0
IT-kostnader	-15 574	-7 180
Lämnade skadestånd	0	-54 000
Styrelsearvode	-19 340	0
Arvode, yrkesrevisorer	-27 855	-59 688
Övriga förvaltningskostnader	-11 750	-51 949
Kreditupplysningar	-1 881	-1 374
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-78 792	-102 253
Kontorsmateriel	-10 316	-12 868
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 758	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 020	-13 520
Konsultarvoden	-143 486	-40 025
Bankkostnader	-5 161	-2 660
Advokat och rättegångskostnader	-33 330	-923 151
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-3 025 078	-3 865 958

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 923	-7 252
Styrelsearvoden*	-167 185	-90 953
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 820	-26 901
Pensionskostnader	310	-310
Sociala kostnader	-52 255	-40 712
Summa personalkostnader	-249 874	-166 127

*På grund av sent inskickade underlag gällande arvoden förra året avser en viss del av årets kostnad 2021/2022. Därav går det inte jämföra årens utfall.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 657 272	-1 978 361
Avskrivning Maskiner och inventarier	-126 855	-122 738
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 784 127	-2 101 099

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (Andelsutdelning Riksbyggen)	10 180	48 864
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 180	48 864



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	39 061	436
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	280	222
Övriga ränteintäkter	1 506	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 848	658

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 064 695	-561 880
Övriga finansiella kostnader (Pantbrev)	-489 705	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 554 400	-561 880

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	137 547 859	91 899 946
	137 547 859	91 899 946
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	47 326 913
Återföring	0	-1 679 000
	0	45 647 913
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 547 859	137 547 859

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-47 108 286	-46 808 925
	-47 108 286	-46 808 925

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 657 272	-1 978 361
Återföring		1 679 000
	-3 657 272	-299 361

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-50 765 558	-47 108 286
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	86 782 301	90 439 573
Varav		
Byggnader	86 782 301	90 439 573
Mark	0	0



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

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	6 388 903	6 290 113
	6 388 903	6 290 113
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	98 790
	0	98 790
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 388 903	6 388 903
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 455 859	-3 333 121
	-3 455 859	-3 333 121
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-126 855	-122 738
	-126 855	-122 738
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 582 714	-3 455 859
	-3 582 714	-3 455 859
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 806 189	2 933 044
Varav		
Inventarier och verktyg	2 806 189	2 933 044

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	0	0
Pågående nyanläggningar	0	44 654 551
Årets tillkommande utgifter (ombyggnad lokaler)	25 500 000	2 672 363
Årets aktivering	0	-47 326 914
	25 500 000	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar (Intresseföreningen)	509 000	509 000
	509 000	509 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	22 192	21 715
Kundfordringar	5 551	3 647
	27 743	25 362

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	172 832	171 334
Summa övriga fordringar	172 832	171 334

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	436
Förutbetalda försäkringspremier	187 175	99 220
Förutbetalt förvaltningsarvode	680 186	645 456
Förutbetald kabel-tv-avgift	148 373	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 668	133 845
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 484	2 137
Förutbetald tomträttsavgäld	553 133	446 410
Förutbetalda leasingavgifter	878	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 591 897	1 327 503

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	13 015 923	3 000 876
Transaktionskonto	3 226 557	8 450 626
Summa kassa och bank	16 242 479	11 451 502



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	113 113 514	86 758 972
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-60 449 565	-59 509 407
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-786 068	-
Långfristig skuld vid årets slut	51 877 881	27 249 565

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,72%	2025-01-22	0,00	16 457 040,00	0,00	16 457 040,00
NORDEA			18 800 000,00	-18 650 000,00	150 000,00	0,00
STADSHYPOTEK			12 115 500,00	-11 965 500,00	150 000,00	0,00
NORDEA			16 457 040,00	-16 457 040,00	0,00	0,00
NORDEA*	4,13%	2023-09-07	0,00	18 650 000,00	450 000,00	18 200 000,00
STADSHYPOTEK			11 351 227,00	-11 000 159,00	351 068,00	0,00
NORDEA*	0,84%	2023-10-18	13 838 330,00	0,00	343 140,00	13 495 190,00
NORDEA*	0,59%	2024-02-21	14 196 875,00	0,00	442 500,00	13 754 375,00
NORDEA*	3,94%	2024-03-28	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
SBAB	3,72%	2024-11-12	0,00	11 965 500,00	225 000,00	11 740 500,00
NORDEA	4,63%	2025-06-18	0,00	11 000 159,00	0,00	11 000 159,00
NORDEA	4,08%	2026-03-18	0,00	13 500 000,00	33 750,00	13 466 250,00
Summa			86 758 972,00	28 500 000,00	2 145 458,00	113 113 514,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 171 708 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 686 832 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 102 254 974 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	7 051 702	4 501 420
Summa leverantörsskulder	7 051 702	4 501 420

Not 21 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	50 805	58 286
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	627 422
Debiterad preliminärskatt	0	-627 422
Summa skatteskulder	50 805	58 286



Not 22 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	352 956	367 992
Mottagna depositioner	49 460	49 460
Skuld sociala avgifter och skatter	4 287	310
Avräkning hyror och avgifter	0	6 100
Clearing	0	716
Summa övriga skulder	406 703	424 578

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	50 554	0
Upplupna räntekostnader	465 029	67 820
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	766 543	0
Upplupna elkostnader	41 351	33 500
Upplupna vattenavgifter	65 821	58 471
Upplupna värmekostnader	96 513	94 841
Upplupna kostnader för renhållning	27 862	75 340
Upplupna revisionsarvoden	29 355	30 000
Upplupna styrelsearvoden	176 102	166 070
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 998	244 680
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 537 129	1 505 908
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 316 257	2 276 630

Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	118 308 400	93 954 400

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under hösten kommer de fem stycken nya lägenheterna att läggas upp för försäljning. Överskottet av försäljningen kommer gå till amortering på befintliga lån.

Föreningen har även fått beviljat elstöd på ca: 175 000 kr efter räkenskapsårets utgång.

Under nästa räkenskapsår ska fyra lån omförhandlas. Uppskattad ränta ligger på mellan 4-5,5%.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Andreas Olausson

Sara Fridell

Marcus Andersson

Annika Bergquist

Tim Kronberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson
Revisor
BoRevision AB

Niklas Hallhagen
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brf Göteborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 försummelse 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 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 Hallhagen
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS HALLHAGEN

Internrevisor

Serienummer: 19870105xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-11-06 15:26:05 UTC



Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2023-11-09 05:41:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 16 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860