

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Göteborgshus nr 14  
Org nr: 757201-7254

2022-07-01 – 2023-06-30





# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

## Kallelse

Härmed bjuds du in till ordinarie stämma i Riksbyggens Bostadsrättsförening, Göteborgs Hus Nr 14.

Stämman kommer att avhållas torsdagen den 9:e november 2023 kl. 18:00 i Guldhedens Studiehem.

Du kommer få ekonomisk och annan information från det gångna verksamhetsåret och dessutom få möjlighet att ställa frågor och göra din stämma hörd vad avser nya kandidater för kommande styrelse, inlämnade motioner, proposition med mera.

Som vanligt bjuder Föreningen på kaffe med tilltugg. Om det finns tid och intresse efter avslutat möte kan vi ha en frågestund av mer allmän karaktär.

Motioner anslås på informationstavlor i trapphusen respektive läggs ut på Föreningens hemsida.

Dagordning på mötet enligt Föreningens Stadgar § 59, finns i början på årsredovisningen.

Om du inte själv kan delta på stämman så kan du låta dig representeras genom ombud. Det kan vara någon i familjen eller annan medlem i föreningen. Ingen får vara ombud för mer än en medlem. Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdande.

Styrelsen 2023-09-18





---

# 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.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Göteborgshus 14 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 769 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 049 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 186 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 11,03 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If. Försäkringen har utökad omfattning för bostadsrättsföreningar.

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. När det gäller tomträtten för Guldheden 40:1 och 43:1 har det gjorts en stämningsansökan och inget beslut har ännu fattats. Tomträtten för Guldheden 42:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2020 t.o.m. 18 september 2030. Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46 (parkeringsplatser).

Föreningen har vägrat att skriva på kommunens krav på ny tomtgäld på 3,4 mkr / år under 10 år. Just nu betalas den gamla taxan på 0,9 mkr / år.

Tomträttsfrågan har pågått och påverkat oss under verksamhetsåren 20/21, 21/22 och 22/23 och den fortsätter.

Förhoppningsvis får vi ett avslut under innevarande år.

Om föreningen förlorar processen mot kommunen så får vi en total skuld till kommunen på ca 7 Msek inkl räntepåslag. Månadsavgifterna är beräknade utifrån att vi kommer att förlora dvs vid förlust behöver inte avgifterna höjas för mer än eventuellt ränta på de pengar som behöver lånas upp.

Däremot skulle det i årets bokslut presenterade resultatet i form av Balanserat resultat minskas med 7 mkr dvs det skulle bli ca 9 mkr i stället för redovisat 16 mkr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	39
2 r o k	145
3 r o k	73
4 r o k	24
<b>Totalt</b>	<b>281</b>



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	16
Garage	14
P-platser	108

Total tomtarea 25 343 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 15 558 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 167 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 404 363 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 404 363 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,03 % av föreningens nettoomsättning.

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.

## 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 886 tkr och planerat underhåll för 2 483 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	367 539
Installationer	1 535 394
Huskropp utvändigt	8 527
Markytor	571 203

## Planerat underhåll:

### 2023–2024

Fasader

Taksäkerhet uppdateras

Renovering av av plåtdetaljer på tak

Utemiljö och gångvägar förbättras

Renovering av lokaler

Byte av tvätt- och torkutrustning

2 200 000 kr

## Händelser under verksamhetsåret 2022 - 2023

### Råttproblem i två lägenheter

Vi har haft råttproblem en längre tid i de lägenheter som byggdes fram i den gamla föreningslokalen Bex 9 C. För några år sedan åtgärdade vi problemen men dessa kom tillbaka hösten 2022.

Vi beslutade då om totalsanering men badrummen lämnades utan åtgärd eftersom våra entreprenörer ansåg att dessa redan var "rättsäkrade".

Lägenheterna är nu åtgärdade men det visade sig att även badrummen hade och skapade stora problem bl.a framkom att råttorna gnagt hål på nyinlagda plaströr / avlopp (vilket av experter anses som mycket ovanligt).

Således befinner vi oss nu i fasen att riva ner badrummen, täta till mot rått inträngning resp byta ut alla plaströr mot järnrör, dvs vi får delvis bryta upp vissa redan renoverade ytor och avlopp.

Styrelsen har lagt ner mycket omtanke, tid och pengar på detta saneringsarbete och vi ser fram mot avslutande av arbetet under hösten 2023.

Under 2022-2023 uppgår saneringsarbetet till 2,8 mkr för råttproblemet. Totalt kommer saneringsarbetet att kosta ca 3,5 msek.

### Tomträtts frågan

Under april 2023 var tanken att vår process skulle komma upp i Mark & Miljödomstolen tillsammans med ca 15 andra BRF – alla med samma frågeställning.

Kommunen ville i slutändan dock ej att vår förening skulle ingå i denna omgång med motivering att man inte haft tid att förbereda sig!

Ny tid sattes till i början på hösten 2023, då tillsammans med ett antal kvarvarande BRFer.

Under tiden har det kommit en dom i Mark & Miljööverdomstolen som gått emot Wistrand / BRFer.

Denna dom är överklagad till högsta instans – om domstolen inte tar upp fallet alternativt att domen kvarstår så får vi överväga om vi skall lägga ner vår process.

I avvaktan på domslut så har vi ånyo ett vilandeförfarande.

Under verksamhetsåret har vårt juridiska ombud Wistrands Adv Byrå samordnat möjliga BREer i Göteborgsområdet vilket inneburet lägre kostnader för gemensamma aktiviteter och skrivelser.

### Underhållsarbete/Renovering.

Föreningens fleråriga målning av trapphus, källargångar, tvätt- och torkrum avslutades under året.

Renovering, putslagning och målning av alla socklar avslutades under året.

Ommålning av källardörrar, garageportar och räcken till entréer, källartrappor samt längs gångvägarna utfördes under året.

### Balkongtvätt.

Utsidan på alla föreningens balkonger tvättades under sommaren då grönalger börjat få fäste och påverkar såväl ytskiktets livslängd som att det ser tråkigt ut. Föreningens alla medlemmar uppmanades att tvätta sina fönsterbleck i samma syfte.

### Affärshuset.

Under våren kallade föreningens partner Sustend (som upphandlade renovering av affärshuset 2017) till 5-årsbesiktning. Besiktningsmannen fann ett flertal anmärkningar som skall åtgärdas av entreprenören under hösten.

### Cykelrensning

Återkommande får vi synpunkter på att det saknas platser att ställa cyklar på så under året genomfördes en rensning av gamla obrukbara cyklar och cyklar som uppenbarligen saknade ägare. Totalt blev det ca 35 st.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrik Rydbeck	Ordförande	2024
Sofie Erlandsson	Sekreterare	2023
Klas Wigert	Vice ordförande	2023
Liza Södergård	Ledamot	2024
Monica Erneholm Lundberg	Ledamot	2023
Tove Arnsvik Bjurefalk	Ledamot	2024
Jenny Berg	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jakob Grönlund	Suppleant	2024
Peter Waldeck	Suppleant	2023
Joakim Fuxén	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emil Persson, BoRevison Revisionsbyrå	Revisor Förtroendevald	2023
Lars Magnusson	revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Emilsson, BoRevison Revisionsbyrå	2023
Emma Angbrant	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lise-Lotte Nicander (Sammankallande)	2023
Gunilla Limbäck Svensson	2023
Elsa Hjort	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 444 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 55 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 442 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% samt parkeringsplats och garageplatser med 5%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 41 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	13 643	13 339	13 292	11 795	11 795
Årets resultat	-720	3 013	3 688	1 786	220
Resultat exklusive avskrivningar	1 049	4 798	5 687	3 584	2 019
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 136	1 734	3 485	1 433	-132
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	180	173	123	123	123
Balansomslutning	59 943	65 608	62 124	68 459	67 455
Soliditet %	54	50	48	38	36
Likviditet %	289	395	266	456	289
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	614	596	597	514	514
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	137	137	130	130	130
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	592	484	413	404	536
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	757	734	638	570	526
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 409	1 693	1 696	2 264	2 313

**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	479 767	1 943 648	0	13 002 185	14 124 075	3 013 431
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 013 431	-3 013 431
Reservering underhållsfond				3 185 244	-3 185 244	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 768 286	2 768 286	
Årets resultat						-719 956
<b>Vid årets slut</b>	<b>479 767</b>	<b>1 943 648</b>	<b>0</b>	<b>13 419 143</b>	<b>16 720 548</b>	<b>-719 956</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 137 506
Årets resultat	-719 956
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 185 244
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 768 286
<b>Summa</b>	<b>16 000 592</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**16 000 592**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 643 135	13 338 948
Övriga rörelseintäkter	Not 3	578 338	465 270
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 221 473</b>	<b>13 804 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 783 771	-8 573 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 376 922	-784 174
Personalkostnader	Not 6	-479 860	-320 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 769 430	-1 784 835
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 409 983</b>	<b>-11 462 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-188 511</b>	<b>2 341 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	165 690	795 312
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65 563	17 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-762 698	-140 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-531 445</b>	<b>672 151</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-719 956</b>	<b>3 013 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-719 956</b>	<b>3 013 431</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	43 534 761	45 296 191
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	63 215	71 215
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 597 975</b>	<b>45 367 406</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	8 284 500	8 284 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 284 500</b>	<b>8 284 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 882 475</b>	<b>53 651 906</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-5 503	-2 514
Övriga fordringar	Not 14	53 826	52 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	519 237	560 369
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>567 560</b>	<b>610 187</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 492 528	11 344 619
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 492 528</b>	<b>11 344 619</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 060 088</b>	<b>11 954 806</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>59 942 564</b>	<b>65 606 712</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 423 415	2 423 415	
Fond för yttre underhåll	13 704 766	13 002 185	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 128 181</b>	<b>15 425 600</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	16 720 548	14 124 075	
Årets resultat	-719 956	3 013 431	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>16 000 592</b>	<b>17 137 506</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 843 150</b>	<b>32 563 106</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 974 000	30 016 000
Leverantörsskulder		614 953	692 105
Skatteskulder		25 891	6 221
Övriga skulder	Not 19	68 380	67 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 416 190	2 261 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 099 414</b>	<b>33 043 606</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>59 942 564</b>	<b>65 606 712</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-719 956	3 013 431
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 769 430	1 784 835
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 049 474</b>	<b>4 798 266</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	42 627	28 697
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	97 808	511 642
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 189 909</b>	<b>5 338 605</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-5 042 000	-42 000
Placering fasträntekonto	-6 000 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-11 042 000</b>	<b>-42 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 852 091</b>	<b>5 296 605</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>11 344 619</b>	<b>6 048 014</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 492 528</b>	<b>11 344 619</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	110
Standardförbättringar	Linjär	10-70
Markanläggningar	Linjär	10-70
Inventarier	Linjär	5-15

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	9 552 360	9 274 848
Hyror, bostäder	438	500
Hyror, lokaler	1 505 294	1 466 197
Hyror, garage	121 440	121 440
Hyror, p-platser	365 286	363 965
Hyror, övriga	0	3 570
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-50 720	-41 518
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 933	-6 846
Bränsleavgifter, bostäder	2 131 090	2 130 008
Vattenavgifter	6 924	6 924
Elavgifter	9 240	9 660
Debiterad fastighetsskatt-	9 716	10 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 643 135</b>	<b>13 338 948</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	299 783	303 408
Övriga lokalintäkter	15 050	10 300
Övriga ersättningar	188 660	119 318
Fakturerade kostnader	1 590	643
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-34	-24
Övriga rörelseintäkter	73 289	31 625
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>578 338</b>	<b>465 270</b>





**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Underhåll	-2 768 286	-1 644 125
Reparationer	-885 807	-131 401
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-560 139	-540 469
Tomträttsavgäld	-865 992	-865 992
Arrendeavgifter	-150 527	-156 860
Försäkringspremier	-164 660	-138 217
Kabel- och digital-TV	-354 675	-327 059
Återbäring från Riksbyggen	5 100	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 660	0
Serviceavtal	-125 767	-52 519
Sotning	-2 573	-2 573
Obligatoriska besiktningar	-8 351	-74 069
Övriga utgifter, köpta tjänster	-100 507	-59 353
Snö- och halkbekämpning	-137 611	-176 055
Drift och förbrukning, övrigt	-469	-10 063
Förbrukningsinventarier	-50 387	-17 787
Fordons- och maskinkostnader	-1 030	0
Vatten	-550 871	-465 882
Fastighetsel	-626 404	-542 169
Uppvärmning	-1 959 818	-2 023 188
Sophantering och återvinning	-410 502	-342 059
Förvaltningsarvode drift	-1 060 835	-1 012 128
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 783 771</b>	<b>-8 573 466</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-12 641	-7 661
Förvaltningsarvode administration	-671 600	-647 062
Lokalkostnader	-7 893	0
IT-kostnader	-1 656	0
Arvode, yrkesrevisorer	-28 348	-27 608
Övriga förvaltningskostnader	-3 320	-1 150
Kreditupplysningar	-717	-764
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-71 579	-73 686
Kontorsmateriel	-7 243	-6 344
Telefon och porto	0	-25
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-9
Tidskrifter och facklitteratur	-689	-686
Medlems- och föreningsavgifter	0	-11 120
Konsultarvoden	-213 075	0
Bankkostnader	-7 617	-1 320
Advokat och rättegångskostnader	-350 545	-6 039
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 376 922</b>	<b>-784 174</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-202 600	-155 311
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-198 884	-79 748
Övriga kostnadsersättningar	-168	-129
Övriga personalkostnader	-3 462	-7 526
Sociala kostnader	-74 747	-77 749
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-479 860</b>	<b>-320 462</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-53 913	-53 913
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 707 517	-1 708 210
Avskrivning Installationer	-8 000	-22 713
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 769 430</b>	<b>-1 784 835</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	165 690	795 312
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>165 690</b>	<b>795 312</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	64 174	-853
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	17 176
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	505	802
Övriga ränteintäkter	883	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>65 563</b>	<b>17 125</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-762 698	-140 286
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-762 698</b>	<b>-140 286</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 715 158	10 715 158
Standardförbättringar	86 693 723	86 693 723
	<b>97 408 881</b>	<b>97 408 881</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>97 408 881</b>	<b>97 408 881</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-8 516 479	-8 462 566
Standardförbättringar	-43 596 211	-41 888 001
	<b>-52 112 690</b>	<b>-50 350 567</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-53 913	-53 913
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 707 518	-1 708 210
	<b>-1 769 430</b>	<b>-1 762 123</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-53 874 120</b>	<b>-52 112 690</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	2 144 767	2 198 679
Standardförbättringar	41 389 994	43 168 726

**Taxeringsvärden**

Bostäder	393 000 000	393 000 000
Lokaler	11 363 000	11 363 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>404 363 000</b>	<b>404 363 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>174 800 000</i>	<i>174 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>229 563 000</i>	<i>229 563 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	300 764	300 764
	<b>300 764</b>	<b>300 764</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>300 764</b>	<b>300 764</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-229 549	-206 837
	<b>-229 549</b>	<b>-206 837</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-8 000	-22 713
	<b>-8 000</b>	<b>-22 713</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-237 549</b>	<b>-229 549</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>63 215</b>	<b>71 215</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	63 215	71 215
<b>Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
16 569 andelar á 500 kr i Riksbyggen intresseförening Göteborg	8 284 500	8 284 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>8 284 500</b>	<b>8 284 500</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	53 826	52 332
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>53 826</b>	<b>52 332</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	0	10 792
Förutbetalda försäkringspremier	88 666	82 544
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 135	161 766
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 938	88 769
Förutbetald tomträttsavgäld	216 498	216 498
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>519 237</b>	<b>560 369</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga placeringar</b>		
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fasträntekonto, SBAB	6 000 000	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>6 000 000</b>	<b>0</b>



**Not 17 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	4 425	10 000
Bankkonto, Swedbank	5 853	7 053
Sparkonto SBAB	100 002	7 103 307
Transaktionskonto, Swedbank	1 382 248	4 224 259
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 492 528</b>	<b>11 344 619</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	24 974 000	30 016 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>24 974 000</b>	<b>30 016 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,998%	2024-05-16	30 058 000	0,00	5 084 000	24 974 000
<b>Summa</b>			<b>30 058 000</b>	<b>0,00</b>	<b>5 084 000</b>	<b>24 974 000</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 24 974 000 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 19 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	26 232	26 232
Skuld för moms	34 114	37 413
Clearing	8 034	4 027
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>68 380</b>	<b>67 672</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	31 007	40 902
Upplupna räntekostnader	127 581	31 373
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	364 357	635 000
Upplupna elkostnader	17 029	40 237
Upplupna vattenavgifter	43 182	27 804
Upplupna värmekostnader	68 057	67 357
Upplupna kostnader för renhållning	47 738	71 765
Upplupna styrelsearvoden	98 908	76 936
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 265	74 069
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 151 350	1 196 165
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 102 474</b>	<b>2 261 608</b>



<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	56 300 550	56 300 550

### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

### **Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Henrik Rydbeck

\_\_\_\_\_  
Sofie Erlandsson

\_\_\_\_\_  
Klas Wigert

\_\_\_\_\_  
Liza Södergård

\_\_\_\_\_  
Tove Arnsvik Bjurefalk

\_\_\_\_\_  
Jenny Berg

\_\_\_\_\_  
Monica Erneholm Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Magnus Emilsson  
Godkänd revisor

\_\_\_\_\_  
Lars Magnusson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Göteborgshus 14, org.nr. 757201-7254

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Göteborgshus 14 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 14 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 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Lars Magnusson  
Av föreningen vald revisor













**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860