

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 22
Org nr: 757201-7346



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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 22
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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 1955-09-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. ökade intäkter genom avgiftshöjning. Underhållskostnaderna är lägre och man har tagit emot ett statligt elstöd på 237 tkr. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 121% till 170%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 180 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 117 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 001 m², vilket motsvarar 4 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 73:3, 73:5, 73:6, 73:7 och 74:2 i Göteborgs kommun med 357 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958.

Fastigheternas adress är Kastvindsgatan 1 och 3, Fjällvindsgatan 2–4, Västra Stilletorpsgatan 23–25 samt Virvelvindsgatan 24–30 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-01-14 med en årlig avgäld på 1 758 584 kr.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	22
1 rum och kök	5
2 rum och kök	87
3 rum och kök	169
4 rum och kök	74

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	
Antal förråd	39	
Antal lokaler	3	
Antal garage	29	
Antal thermogarage	53	14 st elplatser
Antal MC-garage	2	14 st elplatser
Antal p-platser	187	

Total bostadsarea	23 694 m ²
Total lokalaarea	1 565 m ²
Total BOA-LOA	25 259 m ²

Årets taxeringsvärde	477 893 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	477 893 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,30 % 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.



Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB/Inspecta	Hisservice
Tele 2 AB	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
X2 Wireless SBA	Brandskydd
Anticimex	Skadedyrsavtal
Riksbyggen	Lokalvård
Locksafe	Passagesystem
E-Ways	Laddstation
GoRide	Cykelpool
Boka Tvättid	Bokningssystem tvättstuga

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 675 tkr och planerat underhåll för 355 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.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 10 661 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den rekommenderade avsättning på evig sikt för föreningen ligger på 7 694 tkr/år (305 kr/år/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 35 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Hissbyten	2018-2019	
Garage portöppnare	2020	
Stambyten bottenplatta	2019-2022	
Lokaler	2020-2021	
Gemensamma utrymmen	2020-2021	
Installationer	2020-2021	
Huskropp utvändigt	2020-2021	
Markytor	2020-2021	
Garage och p-platser	2020-2021	
Gemensamma utrymmen	2021-2022	Installation av dörr till återvinning samt översyn av tak
Huskropp utvändigt	2021-2022	Balkonger, Port-telefoner
Bastu med tillhörande utrymmen	2022-2023	
Entrébelysning utomhus	2022-2023	



Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	198 tkr
Huskropp utvändigt	93 tkr
Markytor	64 tkr

Verksamheten

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

Under året har mycket gjorts i föreningen:

- 15 juni anordnade vi åter igen vår populära sommarfest. Vi är glada att så många kom och tog del av mat, fika, hoppborg, tipspromenad och information med mera.
- Vår hemsida är uppdaterad och förenklad.
- OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll 2024 (Kontroll så att fläktarna är av godkänd typ och fungerar som de skall samt se till att luftflödena är de rätta i lägenheterna).
- Vi har bytt internetleverantör i januari 2024. Det ger oss ett stabilare nät och vi går i pris från 98kr/lägenhet till 56.25kr/lägenhet (minskning med 42.6%).
- Vi har stärkt brandskyddet genom tydligare nödutgångsskyltning, installering av brandgasventilation och tätning av sopnedkast.
- Vi har installerat Joniserande luftrening i våra miljörum.

Kommande arbeten

Inom de fem närmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan. (Det är endast **BEDÖMDA** kostnader, ej utfästa löften.).

- Renovering av förskolan med el och fönsterbyte under 2024.
 - Uppskattad kostnad cirka 2 miljoner kronor.
- Byte av entrédörrar samt nya säkerhetsdörrar till elrum under 2024/2025.

Vi har ett par entrédörrar som kärvar vid väderleksförändring. Vi har även ett par elrumsdörrar i trä där vi haft inbrott med skador på vårt passagesystem.

 - Uppskattad kostnad ca 100 000 per dörr.
- Takbyte med option om installation av luftvärmepumpar och solceller preliminärt 2025/2026. Takbytet är nödvändigt. Eventuell installation av luftvärmepumpar och solceller syftar till att få lägre kostnader för uppvärmning och elförbrukning i föreningen på sikt. Vi har pausat detta arbete i väntan på ett bättre ränteläge.
 - Uppskattad kostnad ca 20 miljoner för takbytet.
 - Uppskattad kostnad ca 20 miljoner för installation av luftvärmepumpar och solceller. Denna kostnad hämtar hem sig själv inom 10 år, lite beroende på el och fjärrvärmepris. Därefter är den lönsam för föreningen.
- Tomträttsavtalet med kommunen går ut i januari 2027.

Vi räknar med att vi får en kraftig höjning från Göteborg Stad. Vi följer utvecklingen för andra tomträttshavare i deras förhandlingar.



Ordföranden har ordet

Ännu ett år har gått och det har varit lite av ett väntans år. Vårt större projekt med byte av tak, eventuell installation av nya fläktar och solceller har pausats på grund av ränteläget. Förhoppningsvis har vi nu sett toppen och går emot lägre räntor under nästa år som möjliggör att vi kan återuppta de saker som behöver göras.

Under höstens konferens tog vi bland annat fram riktlinjer vid uthyrning i andra hand. Riktlinjerna bygger på prejudikat från domstol.

Under vårens konferens tog vi fram regler och ny information för vår gästlägenhet och arvodespolicy för styrelsen.

Under året har vi även gjort en OVK. OVK är en förkortning av obligatorisk ventilationskontroll och är en besiktning som genomförs för att säkerställa att fastighetens ventilationssystem fungerar tillfredsställande.

Cirka 20% av lägenheterna fick anmärkning. Bland annat för installation av felaktig fläkt eller att ventilationen byggts in eller bort.

Åtgärd för återställning debiteras respektive medlem.

Vi har också arbetat med vår hemsida så den nu har ett mer välkomnande utseende. Det ska även vara lättare att hitta den information man söker.

Vårt mål är att vara en riktigt attraktiv förening att bo i.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Fritsö	Ordförande	2025
Stina Ljungberg	Sekreterare 1	2024
Linda Pettersson	Vice ordförande	2024
Johan Gustafsson	Ledamot	2025
Johan Kristersson	Ledamot	2025
Agneta Gustafsson	Ledamot	2025
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Dimming Anttila	Suppleant	2024
Jonas Ahlberg	Suppleant	2024
Patrik Eriksson	Suppleant	2024
Ponthus Niemand	Suppleant	2024
Ted Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB, Emil Persson	Extern revisor	2024
Carl-Gustav Andersson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kais Sharifah	2024
BoRevision AB, Magnus Emilsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Atta Suleiman	2024
Lennart Granberg	2024
Martin Sävfors	2024

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 491 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 497 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 957 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	24 778	22 066	21 399	21 214	20 784
Resultat efter finansiella poster*	2 927	2 248	3 698	3 364	4 835
Årets resultat	2 927	2 248	3 698	3 364	4 835
Balansomslutning	121 371	119 943	120 608	103 007	101 657
Soliditet %*	12	10	8	5	2
Likviditet % exkl. låneförhandlingar kommande verksamhetsår	170	121	129	99	-
Likviditet % inkl. låneförhandlingar kommande verksamhetsår	13	10	20	13	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	84	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	957	846	821	813	799
Energikostnad kr/kvm*	186	171	153	146	135
Sparande kr/kvm*	295	290	306	309	329
Skuldsättning kr/kvm*	4 045	4 139	4 238	3 693	3 746
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 312	4 412	4 517	3 937	3 993
Räntekänslighet %*	4,5	5,2	5,5	4,8	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.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	937 091	953 800	158 598	7 298 931	2 247 530
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 247 530	−2 247 530
Reservering underhållsfond			889 000	−889 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−355 188	355 188	
Årets resultat					2 937 431
Vid årets slut	937 091	953 800	692 410	9 012 649	2 937 431

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 546 461
Årets resultat	2 937 431
Årets fondreservering enligt stadgarna	−889 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	355 188
Summa	11 950 080

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **11 950 080**

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	24 788 967	22 066 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	508 282	301 377
Summa rörelseintäkter		25 297 249	22 367 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 075 912	-11 839 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 932 590	-1 806 184
Personalkostnader	Not 6	-1 858 515	-1 745 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 179 862	-3 520 365
Summa rörelsekostnader		-19 046 879	-18 911 002
Rörelseresultat		6 250 370	3 456 625
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	114 222	62 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 427 161	-1 282 564
Summa finansiella poster		-3 312 939	-1 209 095
Resultat efter finansiella poster		2 937 431	2 247 530
Årets resultat		2 937 431	2 247 530



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	105 330 295	104 800 139
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 573 568	2 626 803
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	730 000	4 509 531
Summa materiella anläggningstillgångar		108 633 863	111 936 473
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	536 000	536 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		536 000	536 000
Summa anläggningstillgångar		109 169 861	112 472 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 737	1 656
Övriga fordringar	Not 15	775 372	758 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 329 521	1 327 796
Summa kortfristiga fordringar		2 114 630	2 087 641
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 086 601	5 382 652
Summa kassa och bank		10 086 601	5 382 652
Summa omsättningstillgångar		12 201 230	7 470 292
Summa tillgångar		121 371 091	119 942 765



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 890 891	1 890 891
Fond för yttre underhåll		692 410	158 598
Summa bundet eget kapital		2 583 301	2 049 489
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 012 649	7 298 931
Årets resultat		2 937 431	2 247 530
Summa fritt eget kapital		11 950 080	9 546 461
Summa eget kapital		14 533 381	11 595 950
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 038 681	34 363 229
Summa långfristiga skulder		14 038 681	34 363 229
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	88 132 963	70 181 010
Leverantörsskulder		1 194 390	477 988
Skatteskulder	Not 19	8 909	0
Övriga skulder	Not 20	376 116	222 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 086 652	3 101 808
Summa kortfristiga skulder		92 799 030	73 983 586
Summa eget kapital och skulder		121 371 091	119 942 765



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 239 789	3 456 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 179 862	3 520 365
	10 419 650	6 976 990
Erhållen ränta	90 894	45 942
Erlagd ränta	-3 046 676	-1 204 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 463 868	5 818 414
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 920	1 158 953
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	483 005	-499 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 953 794	6 478 056
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 509 531	-15 593 635
Investeringar i inventarier	-147 250	243 231
Investeringar i pågående byggnation	3 779 531	11 885 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-877 250	-3 464 853
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 372 595	-2 491 232
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 372 595	-2 491 232
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	4 703 949	521 971
Likvida medel vid årets början	5 382 652	4 860 681
Likvida medel vid årets slut	10 086 601	5 382 652
Kassa och Bank BR	10 086 601	5 382 652



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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
Stomme	Linjär	50-60
Stammar vatten och avlopp	Linjär	30-60
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	40-90
Installationer	Linjär	15-30
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 135 733	17 509 620
Hyror, lokaler	1 031 786	1 014 757
Hyror, garage	455 000	451 141
Hyror, p-platser	602 965	552 984
Bränsleavgifter, bostäder	2 537 748	2 537 748
Laddstolpar	25 735	0
Summa nettoomsättning	24 788 967	22 066 250

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	0	13 001
Övriga ersättningar	146 036	122 252
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-11
Elstöd	237 274	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	14 230	6 281
Övriga rörelseintäkter	110 757	136 054
Försäkringsersättningar	0	23 800
Summa övriga rörelseintäkter	508 282	301 377

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-355 188	-1 553 104
Reparationer	-674 822	-954 702
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-679 210	-673 843
Tomträttsavgäld	-1 758 584	-1 758 584
Arrendeavgifter	-113 089	-103 753
Försäkringspremier	-293 559	-251 407
Kabel- och digital-TV	-467 543	-491 747
Återbäring från Riksbyggen	2 200	18 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-147 876	-19 874
Serviceavtal	-207 390	-277 721
Sotning	-4 044	-1 913
Obligatoriska besiktningar	-496 356	-31 466
Övriga utgifter, köpta tjänster	-130 018	-161 482
Snö- och halkbekämpning	-39 551	-19 377
Förbrukningsinventarier	-58 402	-174 916
Fordons- och maskinkostnader	-90 277	-40 334
Vatten	-965 744	-892 131
Fastighetsel	-1 009 056	-942 588
Uppvärmning	-2 724 790	-2 475 756
Sophantering och återvinning	-478 847	-543 877
Förvaltningsarvode drift	-383 766	-489 392
Summa driftskostnader	-11 075 912	-11 839 368



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-23 942	-34 175
Förvaltningsarvode administration	-1 624 319	-1 567 962
Lokalkostnader	-3 400	0
Styrelsearvode	0	-18 866
Arvode, yrkesrevisorer	-30 250	-34 720
Övriga förvaltningskostnader	-73 522	-30 631
Kreditupplysningar	-3 172	-1 614
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-78 941	-65 940
Representation	-2 229	0
Kontorsmateriel	-39 417	-13 403
Telefon och porto	-13 905	-13 781
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 108	0
Medlems- och föreningsavgifter	-15 226	-7 120
Serviceavgifter	-1 290	-8 088
Köpta tjänster	-1 745	-1 707
Bankkostnader	-10 441	-7 377
Övriga externa kostnader	-5 683	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 932 590	-1 806 184

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-883 688	-855 027
Uttagsskatt	-302 325	-284 360
Styrelsearvoden	-190 139	-181 061
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-74 704	-41 242
Övriga kostnadsersättningar	0	-704
Pensionskostnader	-41 133	-31 448
Övriga personalkostnader	-400	-15 108
Sociala kostnader	-366 125	-336 137
Summa personalkostnader	-1 858 515	-1 745 086

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 624 790	-2 967 984
Avskrivning Markanläggningar	-354 585	-354 585
Avskrivning Maskiner och inventarier	-45 311	-30 156
Avskrivning Installationer	-155 176	-167 640
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 179 862	-3 520 365

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	10 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 720

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	68 684	30 038
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 947	28 429
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 042	508
Övriga ränteintäkter	17 549	3 775
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	114 222	62 749

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-3 427 161	-1 282 564
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 427 161	-1 282 564



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	176 206 897	160 613 262
Markanläggning	7 149 716	7 149 716
	183 356 613	167 762 978
Årets anskaffningar		
Byggnader	4 509 531	15 593 635
	4 509 531	15 593 635
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	187 866 144	183 356 613
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-76 348 678	-73 380 694
Markanläggningar	-2 207 796	-1 853 211
	-78 556 474	-75 233 905
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 624 791	-2 967 984
Årets avskrivning markanläggningar	-354 585	-354 585
	-3 979 376	-3 322 569
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-82 535 850	-78 556 474
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 330 295	104 800 139
Varav		
Byggnader	100 742 960	99 858 219
Markanläggningar	4 587 335	4 941 920
Taxeringsvärden		
Bostäder	468 000 000	468 000 000
Lokaler	9 207 000	9 893 000
Totalt taxeringsvärde	477 207 000	477 893 000
<i>varav byggnader</i>	<i>267 956 000</i>	<i>268 642 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>209 251 000</i>	<i>209 251 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier	1 630 038	1 630 038
Installationer på egen fastighet	3 237 112	3 536 233
Bilar och andra transportmedel	55 890	0
	4 923 040	5 166 271
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	147 250	0
Installationer	0	-299 121
Bilar och andra transportmedel	0	55 890
	147 250	-243 231
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 070 290	4 923 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-1 553 615	-1 524 391
Installationer	-741 690	-574 051
Bilar och andra transportmedel	-932	0
	-2 296 237	-2 098 442
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 908	0
Inventarier	-29 224	-29 224
Installationer	-155 176	-167 640
Bilar och andra transportmedel	-11 178	-932
	-200 486	-197 795
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 908	0
Inventarier	-1 582 839	-1 553 615
Installationer	-896 866	-741 690
Bilar och andra transportmedel	-12 110	-932
	-2 496 723	-2 296 237
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 573 567	2 626 803
Varav		
Maskiner och inventarier	142 342	0
Inventarier	47 199	76 423
Installationer	2 340 246	2 495 422
Bilar och andra transportmedel	43 781	54 959



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Relining	4 509 531	4 509 531
Årets anskaffningar		
Energiprojekt inklusive solceller	730 000	0
Årets aktiveringar		
Relining	4 509 531	0
Vid årets slut	730 000	4 509 531

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	536 000	536 000
Summa andra långfristiga fordringar	536 000	536 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	117 982	132 578
Skattekonto	657 390	625 611
Summa övriga fordringar	775 372	758 189

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	52 492	29 164
Förutbetalda försäkringspremier	160 054	133 505
Förutbetalt förvaltningsarvode	505 654	487 792
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 722	68 549
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 218	167 965
Förutbetald tomträttsavgäld	439 646	439 646
Förutbetalda hyreskostnader	64 734	0
Förutbetalda leasingavgifter	0	1 175
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 329 521	1 327 796

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	5 685 547	2 616 863
Transaktionskonto	4 401 054	2 765 789
Summa kassa och bank	10 086 601	5 382 652



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	102 171 644	104 544 239
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-88 132 963	-70 181 010
Långfristig skuld vid årets slut	14 038 681	34 363 229

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,14%	2023-11-20	15 893 161,00	-15 725 865,00	167 296,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2024-10-30	15 280 000,00	0,00	480 000,00	14 800 000,00
NORDEA	4,14%	2024-11-15	15 277 668,00	0,00	710 000,00	14 567 668,00
NORDEA	4,17%	2024-11-20	0,00	15 725 865,00	167 296,00	15 558 569,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2024-12-01	6 345 520,00	0,00	133 592,00	6 211 928,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2024-12-01	17 028 750,00	0,00	358 500,00	16 670 250,00
NORDEA	3,96%	2025-02-19	19 850 000,00	0,00	0,00	19 850 000,00
SWEDBANK	4,20%	2026-06-17	14 869 140,00	0,00	355 911,00	14 513 229,00
Summa			104 544 239,00	0,00	2 372 595,00	102 171 644,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 474 548 kr och omsätta sex lån på totalt 87 658 415 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 491 232 kr årligen

Not 19 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 909	0
Summa skatteskulder	8 909	0

Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga skulder	148 626	161 272
Skuld för moms	108 700	59 075
Skuld sociala avgifter och skatter	118 790	61 828
Avräkning lön	0	-59 395
Summa övriga skulder	376 116	222 780



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	176 964	154 678
Upplupna sociala avgifter	55 602	74 975
Upplupna räntekostnader	550 140	169 655
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 805
Upplupna elkostnader	63 177	59 385
Upplupna vattenavgifter	86 701	68 257
Upplupna värmekostnader	125 023	94 180
Upplupna kostnader för renhållning	36 700	44 267
Upplupna styrelsearvoden	0	94 299
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 429	64 141
Beräknat förvaltningsarvode	0	19 727
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 961 916	2 225 440
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 086 652	3 101 808

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Pantbrev	110 053 667	110 053 667

Not 23 Eventualförpliktelser

Fastigo	20 044	20 044
---------	--------	--------

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Kent Fritsö

Stina Ljungberg

Johan Gustafsson

Linda Pettersson

Karina Bergh

Johan Kristersson

Agneta Gustafsson

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor

Carl-Gustav Andersson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22, org.nr. 757201-7346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Carl-Gustav Andersson
Av föreningen vald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

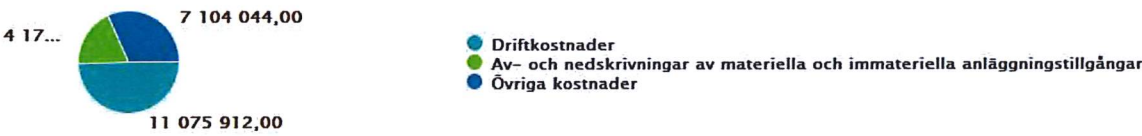
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 075 912	11 839 368
Övriga externa kostnader	1 932 590	1 806 184
Personalkostnader	1 858 515	1 745 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 179 862	3 520 365
Finansiella poster	3 312 939	1 209 095
Summa kostnader	22 359 818	20 120 096



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Utemiljö extra	8 898	135 014
Rabatt/återbäring från RB	-2 200	-18 600
Systematiskt brandskyddsarbete	147 876	19 874
Serviceavtal	207 390	277 721
Städ grund	374 868	354 378
Sotning	4 044	1 913
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	479 632	0
Hissbesiktning	16 724	31 466
Abonnemang brandlarm	103 947	116 744
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 071	44 738
Snö- och halkbekämpning	39 551	19 377
Rep bostäder utg för köpta tj	41 287	50 777
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	35 125	0
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	2 871	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	5 511
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	34 865	225 356
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	83 379	51 995
Rep installationer utg för köpta tj	15 573	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	125 422	81 827
Rep install utg för köpta tj Värme	31 779	6 131
Rep install utg för köpta tj Ventilation	27 391	3 791
Rep install utg för köpta tj El	44 506	8 107
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	11 627	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	50 697	31 636
Rep install utg för köpta tj Låssystem	30 526	22 597
Rep huskropp utg för köpta tj	2 521	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	90 676	8 444
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	18 807	26 603
Rep markytor utg för köpta tj	3 989	8 904
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	11 133	0
Rep garage utg för köpta tj	0	4 216
Övriga Reparationer	0	125 673
Försäkringsskador	12 650	293 132
UH bostäder utg för köpta tj	0	418 077
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	895 045
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	187 614
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	197 728	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	52 368
UH huskropp utg för köpta tj	78 977	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	14 047	0
UH Markytor utg för köpta tj	64 436	0
Fastighetsel	1 009 056	942 588
Uppvärmning	2 724 790	2 475 756
Vatten	965 744	892 131
Sophämtning	349 499	319 560
Extra sophämtning	129 348	221 843
Hyra container	0	2 475
Fastighetsförsäkring	293 559	251 407
Tomträttsavgälder	1 758 584	1 758 584
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	11 075 912	11 839 368



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-06-30	2023-06-30
BOA	47 388 kr/kvm	47 388 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Abonnemang brandlarm	2	2
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	0
Arrendeavgifter	2	2
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	10
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	3	5
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	21	20
Fastighetsförsäkring	6	5
Fastighetsskatt	14	14
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	1	3
Försäkringsskador	0	6
Hissbesiktning	0	1
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	10	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	1
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	5
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0

Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	233,73	249,84

RB BRF Göteborgshus 22

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Göteborgshus 22 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860