

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 17
Org nr: 757201-7296

2022-07-01 – 2023-06-30



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 17
får härmed upprätta 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 2 007 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 735 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-06-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-12.

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

Fastigheternas adress är:

Saxofongatan 1-3, 2-18

Klarinettgatan 3-19, 4-28

Basungatan 1-15, 2-16

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå	36 st
1 rum och kök	8 st
2 rum och kök	205 st
3 rum och kök	107 st
4 rum och kök	18 st

Dessutom tillkommer

Garage	38 st
P-platser	199 st

Total tomtarea 39 650 m²

Årets taxeringsvärde 409 534 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 409 534 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,63 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Totalförvaltning
Controlla	Parkeringsövervakning
Hissteknik	Hisservice
Folksam	Fastighetsförsäkring
Ownit	Bredband, TV
Luleå Energi	Elhandel
Presto Brandsäkerhet	Serviceavtal

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 579 tkr och planerat underhåll för 432 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 135 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 200 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	186 tkr
Markytor	177 tkr
Övrigt	69 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Ekberg	Ordförande	2024
Stina Bergagård Dichter	Sekreterare	2023
Erik Lärke Bredung	Vice ordförande	2024
Conny Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Knudsen	Suppleant	2024
Gabriella Ström	Suppleant	2023
Susanne Vikman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
Tatiana Anokhina	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision Revisionsbyrå	2023
Helen Klarqvist	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maud Ekman	2023
Michael Pohl	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Göteborgshus nr. 17 har ett avtal med Göteborgs stad avseende tomträtt där avgiften omförhandlas var 10:e år, i föreningens fall maj 2023. Den föreslagna avgälden som inkommit från kommunen innebär en höjning för föreningen på mellan 300-350 % på de olika avtalen/avgälderna. Föreningen har inte godkänt den föreslagna höjningen och har påbörjat en process i domstol (Mark- och miljödomstolen). Kostnader för denna tvist faller delvis under det rättsskydd föreningen har i fastighetsförsäkringen. Hur stor tomträttsavgälden kommer att bli vet styrelsen inte, och inte heller hur lång tid det kommer ta innan processen är avgjord.

På budgetmötet i maj 2023 beslutade styrelsen att ändå ta höjd för en kommande höjning av tomträttsavgäld från ca. 760 000 kr/år till ca. 2 811 000 kr/år. Höjningen avser lägenheter och inkluderar även ökade driftkostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 470 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 53 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 52 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 471 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2023-07-01 och ytterligare höja med 2% från och med 2024-01-01.

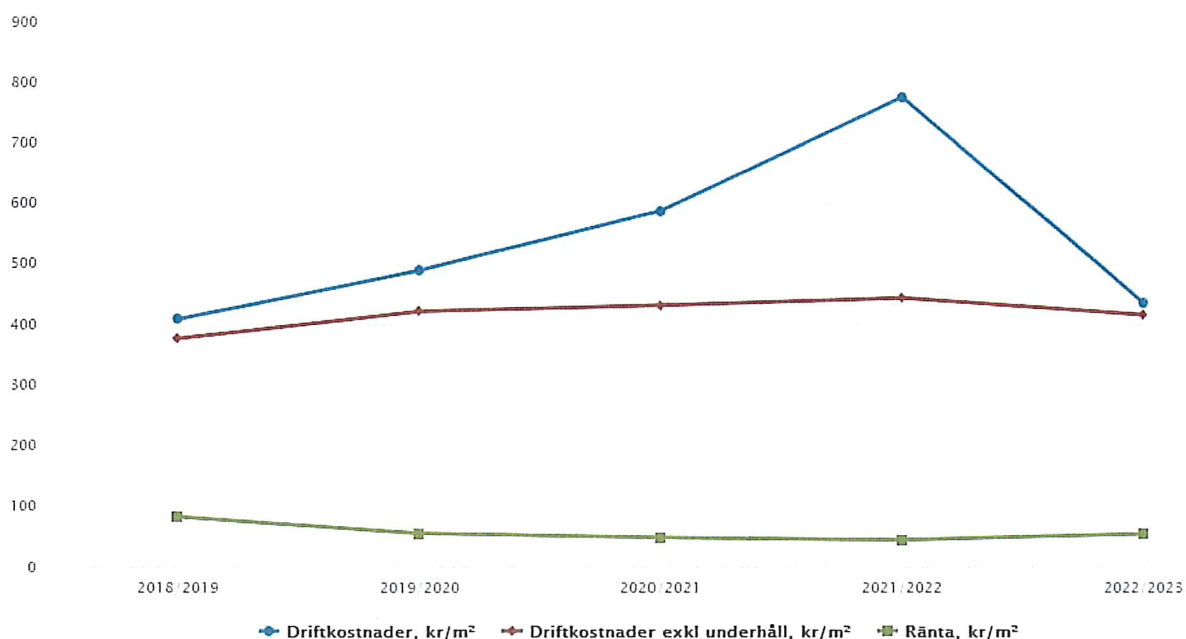
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	17 333	16 934	16 843	16 622	16 350
Resultat efter finansiella poster	2 728	-3 493	278	2 199	2 192
Årets resultat	2 728	-3 493	278	2 199	2 192
Resultat exklusive avskrivningar	4 735	-1 486	2 280	4 201	4 252
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 535	-3 686	420	2 341	2 392
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	97	98	89	89	89
Balansomslutning	86 419	86 114	89 669	90 937	91 367
Soliditet %	13	10	14	2	11
Likviditet %	835	349	502	521	557
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	650	636	636	620	607
Bränsletillägg, kr/m ²	128	128	128	128	128
Driftkostnader, kr/m ²	440	775	587	489	408
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	421	443	431	421	376
Ränta, kr/m ²	55	44	48	55	82
Underhållsfond, kr/m ²	79	178	86	153	129
Lån, kr/m ²	3 235	3 260	3 563	3 631	3 805



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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	570 365	2 283 443	0	9 392 984	−3 493 474
Disposition enl. årsstämmobeslut				−3 493 474	3 493 474
Reservering underhållsfond			2 200 000	−2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−431 638	431 638	
Årets resultat					2 727 523
Vid årets slut	570 365	2 283 443	1 768 362	4 131 148	2 727 523

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 899 510
Årets resultat	2 727 523
Årets fondavsättning enligt stadgarna	−2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	431 638
Summa	6 858 672

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 858 672**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 333 103	16 934 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	141 335	385 020
Summa rörelseintäkter		17 474 438	17 319 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 884 098	-16 235 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 653 011	-1 502 703
Personalkostnader	Not 6	-244 657	-212 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 007 427	-2 007 427
Summa rörelsekostnader		-13 789 193	-19 957 851
Rörelseresultat		3 685 245	-2 638 616
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 480	55 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	262 606	67 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 231 808	-977 149
Summa finansiella poster		-957 721	-854 857
Resultat efter finansiella poster		2 727 523	-3 493 474
Årets resultat		2 727 523	-3 493 474



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	63 226 752	65 102 978
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	918 409	1 049 610
Summa materiella anläggningstillgångar		64 145 161	66 152 588
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		574 000	574 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		574 000	574 000
Summa anläggningstillgångar		64 719 161	66 726 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 490	24 830
Övriga fordringar	Not 12	89 117	420 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	754 090	1 386 845
Summa kortfristiga fordringar		866 697	1 832 545
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	20 833 479	17 554 509
Summa kassa och bank		20 833 479	17 554 509
Summa omsättningstillgångar		21 700 175	19 387 054
Summa tillgångar		86 419 336	86 113 642



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 853 808	2 853 808
Fond för yttre underhåll		1 768 362	0
Summa bundet eget kapital		4 622 170	2 853 808
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 131 149	9 392 984
Årets resultat		2 727 523	-3 493 474
Summa fritt eget kapital		6 858 672	5 899 510
Summa eget kapital		11 480 842	8 753 318
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 714 747	71 799 747
Summa långfristiga skulder		46 714 747	71 799 747
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 925 000	1 420 000
Leverantörsskulder		334 350	1 372 030
Skatteskulder		56 571	37 951
Övriga skulder	Not 16	144 237	237 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 763 589	2 492 977
Summa kortfristiga skulder		28 223 747	5 560 577
Summa eget kapital och skulder		86 419 336	86 113 642



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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

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	13 616 061	13 313 148
Hyrer, lokaler	456 572	433 028
Hyrer, garage	164 376	164 376
Hyrer, p-platser	474 613	437 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 896	-72 449
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 448	-5 424
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 089	-15 019
Bränsleavgifter, bostäder	2 668 794	2 675 895
Vattenavgifter	4 120	3 300
Summa nettoomsättning	17 333 103	16 934 215

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar	72 914	84 424
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-11
Övriga rörelseintäkter	218 439	150 607
Försäkringsersättningar	-150 000	150 000
Summa övriga rörelseintäkter	141 335	385 020

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-431 638	-6 946 827
Reparationer	-578 675	-714 648
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-628 714	-621 006
Tomträttsavgäld	-648 864	-648 864
Arrendeavgifter	-136 914	-127 919
Försäkringspremier	-240 391	-226 470
Kabel- och digital-TV	-758 412	-758 472
Återbäring från Riksbyggen	26 100	32 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-138 002	0
Serviceavtal	0	-9 807
Sotning	0	-4 280
Obligatoriska besiktningar	-6 639	-1 366
Bevakningskostnader	-15 928	-14 874
Övriga utgifter, köpta tjänster	-114 812	-130 043
Snö- och halkbekämpning	-321 175	-23 309
Ersättningar till hyresgäster	0	-839
Förbrukningsinventarier	-34 707	-94 703
Fordons- och maskinkostnader	-56 241	-79 178
Frakter och transporter	0	-305
Vatten	-817 558	-739 875
Fastighetsel	-395 489	-302 457
Uppvärmning	-2 250 791	-2 419 621
Sophantering och återvinning	-432 163	-425 594
Förvaltningsarvode drift	-1 903 084	-1 977 223
Summa driftskostnader	-9 884 098	-16 235 080



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-3 745	-19 680
Förvaltningsarvode administration	-1 189 075	-1 157 099
Lokalkostnader	-800	-1 210
Hyra inventarier & verktyg	-2 101	0
IT-kostnader	0	-25 976
Styrelsearvode	-20 000	-19 340
Arvode, yrkesrevisor	-26 750	-26 000
Övriga försäljningskostnader	-2 685	0
Övriga förvaltningskostnader	-62 400	-110 874
Kreditupplysningar	-12 857	-3 525
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-71 190	-89 362
Representation	-991	0
Kontorsmateriel	-11 936	-12 701
Telefon och porto	-13 156	-12 059
Medlems- och föreningsavgifter	-7 480	-7 980
Köpta tjänster	-10 786	-12 836
Konsultarvoden	-5 625	0
Bankkostnader	-5 871	-2 460
Advokat och rättegångskostnader	-196 255	0
Övriga externa kostnader	-9 306	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-1 653 011	-1 502 703

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-148 775	-131 565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 890	-31 152
Övriga kostnadsersättningar	-12 400	-13 285
Övriga personalkostnader	-3 930	0
Sociala kostnader	-45 662	-36 639
Summa personalkostnader	-244 657	-212 641

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-5 393	-5 393
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 870 833	-1 870 833
Avskrivning Maskiner och inventarier	-131 201	-131 201
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 007 427	-2 007 427

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 480	55 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 480	55 104



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	17 158	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	243 253	66 624
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 939	564
Övriga ränteintäkter	256	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	262 606	67 188

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 085 000	13 085 000
Standardförbättringar	101 943 630	101 943 630
Markanläggning	107 856	0
	115 135 786	115 028 630
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	107 856
	0	107 856
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 135 786	115 136 486

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-13 085 000	-13 085 000
Standardförbättringar	-36 943 121	-35 072 288
Markanläggningar	-5 393	0
	-50 033 514	-48 157 288
Årets avskrivningar		
Standardförbättringar	-1 870 833	-1 870 833
Årets avskrivning markanläggningar	-5 393	-5 393
	-1 876 226	-1 876 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-51 909 734	-50 033 514
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 226 752	65 102 978
Varav		
Standardförbättringar	63 129 681	65 000 515
Markanläggningar	97 070	102 463

Taxeringsvärden

Bostäder	405 000 000	405 000 000
Lokaler	4 534 000	4 534 000
Totalt taxeringsvärde	409 534 000	409 534 000
<i>varav byggnader</i>	<i>223 813 000</i>	<i>223 813 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>185 721 000</i>	<i>185 721 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	5 927 164	5 927 167
	5 927 164	5 927 167
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 927 164	5 927 167
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 877 553	-4 746 352
	-4 746 352	-4 746 352
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-131 201	-131 201
	-131 201	-131 201
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 008 754	-4 877 553
	-5 008 754	-4 877 553
Restvärde enligt plan vid årets slut	918 410	1 049 610
Varav		
Inventarier och verktyg	918 410	1 049 610

Not 12 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Fordringar hos anställda	62 895	0
Skattekonto	26 222	420 870
Summa övriga fordringar	89 117	420 870

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	161 135	25 167
Förutbetalda försäkringspremier	127 000	113 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 551	659 404
Förutbetald kabel-tv-avgift	189 618	189 618
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 589	172 114
Förutbetald tomträttsavgäld	234 197	227 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	754 090	1 386 845



Not 14 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	15 884 904	15 777 620
Transaktionskonto	4 945 575	1 773 890
Summa kassa och bank	20 833 479	17 554 509

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	72 639 747	73 219 747
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 625 000	-16 240 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 714 747	56 679 747

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,12%	2022-08-25	16 240 000,00	-15 960 000,00	280 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-09-30	25 625 000,00	0,00	0,00	25 625 000,00
SWEDBANK	1,00%	2025-03-25	26 650 000,00	0,00	200 000,00	26 450 000,00
SBAB	3,66%	2027-09-10	0,00	15 960 000,00	0,00	15 960 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2027-12-01	4 704 747,00	0,00	100 000,00	4 604 747,00
Summa			73 219 747,00	0,00	580 000,00	72 639 747,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 25 625 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	114 150	117 672
Skuld för moms	11 133	37 292
Skuld sociala avgifter och skatter	-19 760	79 624
Skulder för löneavdrag	35 076	0
Avräkning hyror och avgifter	-240	-180
Clearing	3 879	3 210
Summa övriga skulder	144 237	237 619



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	70 081	113 639
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 385	565 226
Upplupna elkostnader	26 494	22 023
Upplupna vattenavgifter	68 672	68 853
Upplupna värmekostnader	81 723	80 586
Upplupna kostnader för renhållning	33 724	31 189
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 750
Upplupna styrelsearvoden	19 500	19 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374	123 739
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 414 636	1 439 632
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 763 589	2 492 977

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	94 837 000	94 837 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 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

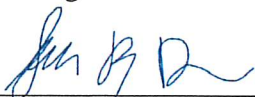
Göteborg



Sofia Ekberg



Erik Lärke Bredung



Stina Bergagård Dichter



Conny Andersson

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



Emil Persson
BoRevision I Sverige AB



Helene Klarqvist
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 17 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av



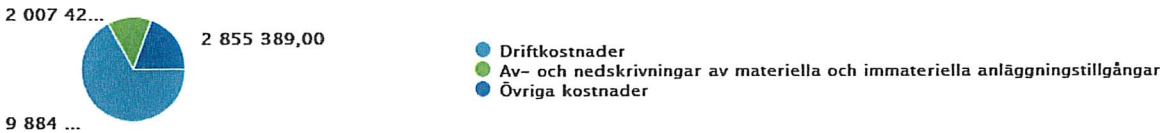
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Helene Klarqvist
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 884 098	16 235 080
Övriga externa kostnader	1 653 011	1 502 703
Personalkostnader	244 657	212 641
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 007 427	2 007 427
Finansiella poster	957 721	854 857
Summa kostnader	14 746 914	20 812 708



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 531 794	1 532 539
Trädgårdsskötsel extra debiterat	371 290	432 683
Rabatt/återbäring från RB	-26 100	-32 600
Systematiskt brandskyddsarbete	138 002	0
Serviceavtal	0	9 807
Sotning	0	4 280
Hissbesiktning	6 639	1 366
Bevakningskostnader jour	15 928	14 874
Övriga utgifter för köpta tjänster	114 812	130 043
Snö- och halkbekämpning	321 175	23 309
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	12 527	15 464
Rep bostäder utg för köpta tj	12 400	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	4 798
Rep lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	7 729
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 790	5 063
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	125 522	31 439
Rep installationer utg för köpta tj	2 361	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	51 053	56 219
Rep install utg för köpta tj Värme	32 065	3 963
Rep install utg för köpta tj Ventilation	20 774	46 212
Rep install utg för köpta tj El	23 648	56 603
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	22 840	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	5 412	59 717
Rep install utg för köpta tj Låssystem	36 486	107 113
Rep install utg för köpta tj Övrigt	2 063	7 712
Rep huskropp utg för köpta tj	13 156	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	12 078	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	52 034	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4 928	3 848
Övriga Reparationer	0	10 704
Vattenskador	126 979	298 064
Vandalisering	1 558	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	127 667
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	94 000
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	124 304	9 338
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	61 216	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	102 000
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	305 875
UH installationer utg för köpta tj El	0	304 003
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	5 800 000
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	170 000
UH Markytor utg för köpta tj	28 303	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	148 428	0
Underhåll Övrigt	69 387	33 944
Fastighetsel	395 489	302 457
Fjärrvärme	2 250 791	2 419 621
Vatten	817 558	739 875
Sophämtning	432 163	425 594
Fastighetsförsäkring	240 391	226 470
Ersättningar till hyresgäster	0	839
Tomträttsavgälder	648 864	648 864
Arrendeavgifter	136 914	127 919
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	758 412	758 472
Underhållsplanering	0	12 000
Fastighetsskatt	628 714	621 006
Förbrukningsinventarier	3 490	42 921
Förbrukningsmaterial	31 217	51 782
Övriga kostnader för transportmedel	56 241	79 178
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	305

Summa driftkostnader**9 884 098****16 235 080**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-06-30	2022-06-30
BOA	20 945 kr/kvm	20 945 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	0
Arrendeavgifter	7	6
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36	36
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	19	14
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetsskatt	30	30
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	107	116
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	1	2
Hissbesiktning	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Pcb/radon	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	3
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	5
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	2
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	1	1
Samfällighetsavgifter	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	15	1
Sophämtning	21	20
Sotning	0	0
Städ, utgift för materialinköp	0	0

Systematiskt brandskyddsarbete	7	0
Tomträttsavgälder	31	31
Trädgårdsskötsel extra debiterat	18	21
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	3	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	0
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	277
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	8
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH huskropp utg för mtrl inköp	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	15
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	5
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	15
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	6
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	4
UH Markytor utg för köpta tj	1	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	7	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
UH markytor utg för mtrl inköp	0	0
UH Parkering utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	3	2
Underhållsplanering	0	1
Uppvärmning	0	0
Vandalisering	0	0
Vatten	39	35
Vattenskador	6	14
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	73	73
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	3	4
Övriga Reparationer	0	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	5	6
Summa driftkostnader	471,91	775,13



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860

RB BRF Göteborgshus 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 17 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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



