

# Årsredovisning

Riksbyggen  
BRF Göteborgshus 14  
Org nr: 757201-7254

2023-07-01 – 2024-06-30

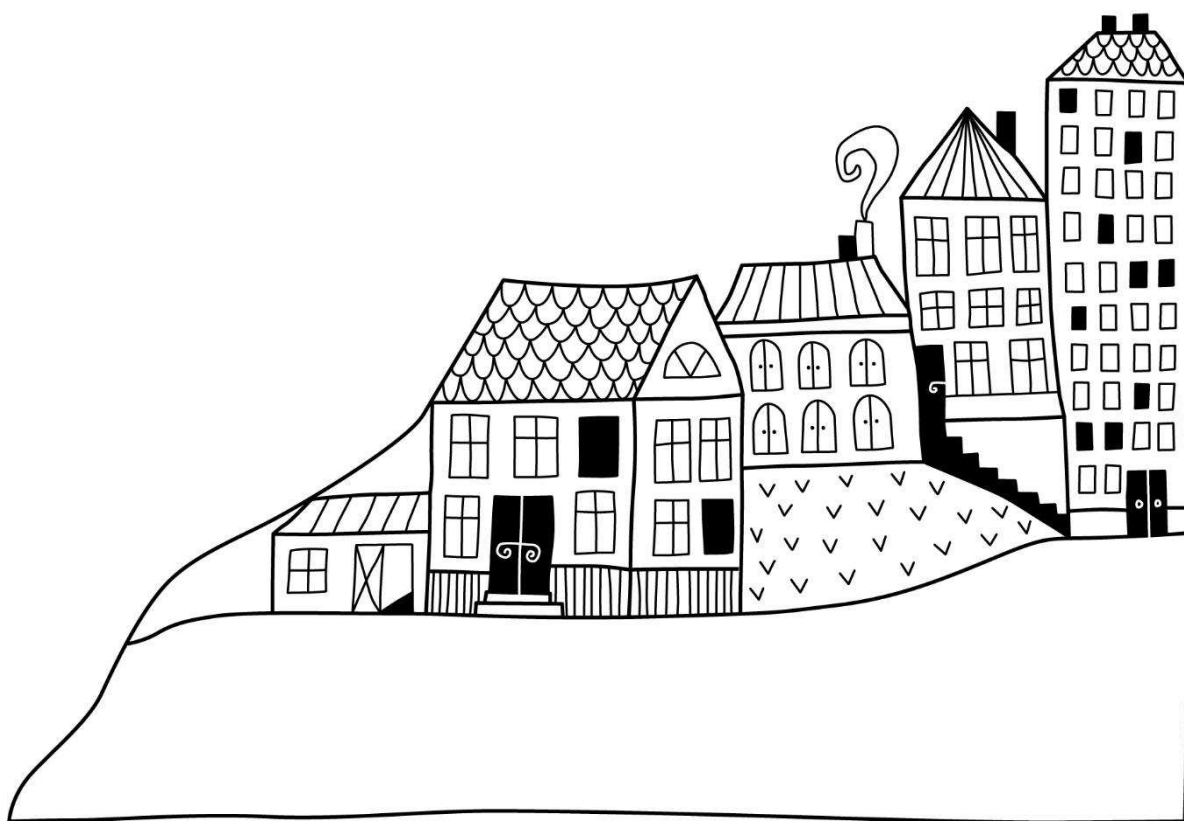




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Göteborgshus 14 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 332 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 186 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

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

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Göteborgs kommun. När det gäller tomträtten för Guldheden 40:1 och 43:1 har det gjorts en stämningsansökan och inget beslut har ännu fattats.

Tomträttsavtalet för Guldheden 42:1 är omförhandlat och gäller perioden 19 september 2020 t.o.m. 18 september 2030.

Arrendeavtal med Göteborgs kommun finns för fastigheterna Guldheden 754:23, 754:24, 754:27 och 754:46 (parkeringsplatser).

Föreningen har vägrat att skriva på kommunens krav på ny tomtgäld på 3,4 mkr/år under 10 år. Just nu betalas den gamla taxan på 0,9 mkr/år. Tomträttsfrågan har pågått och påverkat oss under verksamhetsåren 20/21, 21/22, 22/23 och 23/24 och den fortsätter.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	39
2 rum och kök	145
3 rum och kök	73
4 rum och kök	24
<b>Totalt</b>	<b>281</b>

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	16
Antal garage	14
Antal p-platser	108

Total tomtarea	25 343 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 558 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 167 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	404 363 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	404 363 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,54 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 052 tkr och planerat underhåll för 359 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

### Årets utförda underhåll

Fasader  
Taksäkerhet  
Renovering plåtdetaljer  
Utemiljö – gångvägar  
Renovering lokaler  
Byte av tvättmaskin plus torkutrustning

### Planerat underhåll

#### Verksamhetsår 2024 – 2025

Byte av tvättmaskin respektive torkutrustning  
Byte av lås / nyckelsystem. Vår nuvarande leverantör, Medeco, har lagt ner verksamheten så vi kan varken få nycklar eller låskistor  
Renovering 2 st tak tornhus (läcker in vatten på vinden) – Bex 2 B och Hjort 8C  
Bedömd kostnad ovanstående poster totalt 2,7 miljoner sek.

Renlinig av horisontella stammar – detta projekt kommer att löpa under innevarande verksamhetsår och nästa år – bedömd total kostnad för hela projektet är ca 15 miljoner sek, inget avtal är ännu påskrivet  
Bedömd kostnad under innevarande verksamhetsår ca 5 mkr

Osäkerhet råder vad gäller ovanstående underhållsaktiviteter

- Kostnad för låssystem är avhängigt vilken teknisk nivå som väljs
- Eventuellt kommer vi att behöva renovera ytterligare ett tornhus dvs totalt 3 st
- Kostnaden för renlinig innevarande år beror på när vald entreprenör kan starta med arbetet



## Verksamhetsår 2025 – 2026

Byte av tvättmaskin respektive torkutrustning  
Renovering 2 st tak till tornhus  
Relining av horisontella stammar

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrik Rydbeck	Ordförande	2024
Klas Wigert	Vice ordförande	2025
Monica Erneholm Lundberg	Ledamot	2025 Avgått under verksamhetsåret
Ali AL-Zargani	Sekreterare	2025
Liza Södergård	Ledamot	2024
Mattias Dahl	Ledamot	2024
Jenny Berg	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jakob Grönlund	Suppleant	2024
Peter Waldeck	Suppleant	2025
Sofie Erlandsson	Suppleant	2025
Anna Meijer	Suppleant	2025 Avgått under verksamhetsåret
Joakim Fuxén	Suppleant Riksbyggen	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emil Persson, BoRevision Revisionsbyrå	Revisor	2024
Lars Magnusson	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emma Angbrant	2024
Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunilla Limbäck Svensson	2024
Lise-Lotte Nicander	2024

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023–2024

### Råttproblem i två lägenheter

De två lägenheterna är nu totalt sanerade från golv till tak med nya stammar av rostfritt stål. De är överlämnade till respektive medlemmar. Dessutom är det nya stammar på utsidan som mynnar i en ny nedstigningsbrunn som har försetts med ett vertikalt rättstopp. Totala kostnaden blev ungefär 3,5 miljoner sek

### Tomträttsfrågan

Vi väntar på att vår process tillsammans med ett stort antal andra BRF processer skall komma upp för dom i HD. Förväntas ske under hösten 2024

### Underhållsarbete / renovering

Två av våra ”tornhus ” har läckor i taket. Vi beslutade i april att dessa problem måste åtgärdas. Kostnad ca 1 miljoner sek per tornhus.

### Affärshuset

Vid 5-årsbesikningen efter renoveringen framkom brister som åtgärdats. Taket har målats om, skador på fönster och fasad har åtgärdats. Takavvattning och fasadskador på baksidan kommer åtgärdas separat in ett senare skede.

### Renovering av föreningslokalen

Under våren upptäcktes att det hade blivit fuktskador i Föreningslokalen. Dessa åtgärdades, nya stammar lades ner och del av parketten fick bytas.

### Renlinig av horisontella stammar

Under våren tog vi beslutet att relina våra horisontella stammar (de som ligger under källargolven) Vi har skjutit på detta beslut under ett antal år men vår bedömning är nu att dessa måste åtgärdas. Offertunderlag har tagits fram med hjälp av en projektledare. Vi har förhoppning om att arbetet kan komma i gång i början på 2025.

### Nedtagning av träd

Ett par döda och rötskadade träd har tagits ner under året.

### Bredband

Under året så förhandlade vi fram ett nytt avtal med vår bredbandsleverantör som skall säkerställa att vi får den kapacitet som tidigare varit utlovad. Man har ökat kapaciteten in till GbgHus 14.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 442 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 439 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 4% från och med 2024-07-01, samt höja hyran för garage och p-platser med 4%. Värmeavgifterna höjdes med 43%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 645 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 34).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	14 265	13 643	13 339	13 292	11 926
Resultat efter finansiella poster*	1 077	-720	3 013	3 688	1 786
Resultat exkl avskrivningar	2 332	1 049	4 798	5 687	3 584
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 168	-2 136	1 734	3 485	1 433
Balansomslutning	60 522	59 943	65 608	62 124	68 459
Soliditet %*	54	54	50	48	38
Likviditet	360	289	395	266	456
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	84	85	85	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	803	771	753	754	673
Driftkostnader kr/kvm	563	592	484	413	404
Energikostnad kr/kvm*	194	177	171	148	137
Underhållsfond kr/kvm	934	757	734	638	570
Reservering till underhållsfond kr/kvm	197	180	173	123	123
Sparande kr/kvm*	152	215	363	377	269
Skuldsättning kr/kvm*	1 407	1 409	1 693	1 696	2 264
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 603	1 605	1 929	1 932	2 579
Räntekänslighet %*	2,0	2,1	2,6	2,6	3,8

\* 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	479 767	1 943 648	13 419 143	16 720 548	-719 956
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-719 956	719 956
Reservering underhållsfond			3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-358 982	358 982	
Årets resultat					1 076 755
<b>Vid årets slut</b>	<b>479 767</b>	<b>1 943 648</b>	<b>16 560 161</b>	<b>12 859 574</b>	<b>1 076 755</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 000 592
Årets resultat	1 076 755
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	358 982
<b>Summa</b>	<b>13 936 330</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 13 936 330

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 265 074	13 643 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	734 866	578 338
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 999 940</b>	<b>14 221 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 969 401	-10 783 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 244 293	-1 376 922
Personalkostnader	Not 6	-695 986	-479 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 300	-1 769 430
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 164 980</b>	<b>-14 409 983</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 834 960</b>	<b>-188 511</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	165 690
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	341 864	65 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 100 068	-762 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-758 205</b>	<b>-531 445</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 076 755</b>	<b>-719 956</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 076 755</b>	<b>-719 956</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	42 301 349	43 534 761
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	195 571	63 215
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 496 920</b>	<b>43 597 975</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	8 284 500	8 284 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 284 500</b>	<b>8 284 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 781 420</b>	<b>51 882 475</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		353	-5 503
Övriga fordringar	Not 14	55 567	53 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	731 348	519 237
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>787 268</b>	<b>567 560</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	6 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	8 952 872	1 492 528
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 952 872</b>	<b>1 492 528</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 740 140</b>	<b>8 060 089</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>60 521 560</b>	<b>59 942 564</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	2 423 415	2 423 415	
Fond för yttre underhåll	16 560 160	13 419 143	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>18 983 575</strong>	<strong>15 842 558</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	12 859 575	16 720 548	
Årets resultat	1 076 755	-719 956	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>13 936 330</strong>	<strong>16 000 592</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>32 919 905</strong>	<strong>31 843 150</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 932 000	24 974 000
Leverantörsskulder		620 151	614 953
Skatteskulder		37 412	25 891
Övriga skulder	Not 19	91 732	68 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 920 359	2 416 190
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>27 601 655</strong>	<strong>28 099 414</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>60 521 560</strong>	<strong>59 942 564</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	1 834 960	-188 511
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 255 300	1 769 430
	<b>3 090 260</b>	<b>1 580 919</b>
Erhållen ränta	232 614	242 045
Erlagd ränta	-1 099 187	-666 490
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-110 458	31 835
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-456 640	1 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 656 588</b>	<b>1 189 909</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-154 245	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-154 245</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av skuld	-42 000	-5 042 000
Placering fasträntekonto	6 000 000	-6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 958 000</b>	<b>-11 042 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	7 460 344	-9 852 091
Likvida medel vid årets början	1 492 528	11 344 619
Likvida medel vid årets slut	8 952 872	1 492 528



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	10-70
Markanläggningar	Linjär	10-70
Inventarier	Linjär	5-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 030 584	9 552 360
Hyror, bostäder	0	438
Hyror, lokaler	1 645 751	1 505 294
Hyror, garage	127 320	121 440
Hyror, p-platser	381 226	365 286
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-67 405	-50 720
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-568	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 897	-7 933
Rabatter	-9 990	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 143 073	2 131 090
Vattenavgifter	6 924	6 924
Elavgifter	8 760	9 240
Debiterad fastighetsskatt	7 296	9 716
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 265 074</b>	<b>13 643 135</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	297 684	299 783
Övriga lokalintäkter	3 750	15 050
Pant och överlåtelseavgifter	53 394	80 660
Avgift andrahandsuthyrning	57 459	40 134
Övernattningslägenhet och föreningslokal	71 500	108 000
Fakturerade kostnader	5 370	1 590
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-24	-34
Erhållna statliga bidrag	93 696	0
Övriga rörelseintäkter	27 035	33 155
Försäkringsersättningar	125 003	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>734 866</b>	<b>578 338</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-358 982	-2 768 286
Reparationer	-2 052 000	-885 807
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-571 660	-560 139
Tomträttsavgäld	-865 992	-865 992
Arrendeavgifter	-162 885	-150 527
Försäkringspremier	-168 872	-164 660
Kabel- och digital-TV	-377 922	-354 675
Återbäring från Riksbyggen	600	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 158	-3 660
Serviceavtal	-179 510	-125 767
Sotning	-11 371	-2 573
Obligatoriska besiktningar	-20 082	-8 351
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-100 507
Snö- och halkbekämpning	-261 979	-137 611
Drift och förbrukning, övrigt	0	-469
Förbrukningsinventarier	-11 521	-50 387
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 030
Vatten	-566 521	-550 871
Fastighetsel	-439 790	-626 404
Uppvärmning	-2 436 040	-1 959 818
Sophantering och återvinning	-403 285	-410 502
Förvaltningsarvode drift	-1 057 431	-1 060 835
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 969 401</b>	<b>-10 783 771</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fritidsmedel	-14 794	-12 641
Förvaltningsarvode administration	-457 002	-671 600
Lokalkostnader	0	-7 893
IT-kostnader	-2 648	-1 656
Lämnade skadestånd	-117 945	0
Arvode, yrkesrevisorer	-59 780	-28 348
Övriga förvaltningskostnader	-263 016	-3 320
Kreditupplysningar	-1 191	-717
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 721	-71 579
Kontorsmateriel	-1 486	-7 243
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-28 427	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-11 240	0
Konsultarvoden	-76 379	-213 075
Bankkostnader	-8 616	-7 617
Advokat och rättegångskostnader	-149 047	-350 545
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 244 293</b>	<b>-1 376 922</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-245 000	-202 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-326 560	-198 884
Övriga kostnadsersättningar	-126	-168
Pensionskostnader	-2 677	0
Övriga personalkostnader	0	-3 462
Sociala kostnader	-121 622	-74 747
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-695 986</b>	<b>-479 860</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-53 913	-53 913
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 179 499	-1 707 517
Avskrivning inventarier	-3 674	0
Avskrivning Installationer	-18 215	-8 000
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 255 300</b>	<b>-1 769 430</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Andelsutdelning från Garantikapitalbevis	0	165 690
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>165 690</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	339 484	64 174
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	639	505
Övriga ränteintäkter	1 741	883
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>341 864</b>	<b>65 563</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 100 066	-762 698
Övriga räntekostnader	-2	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 100 068</b>	<b>-762 698</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 715 158	10 715 158
Standardförbättringar	86 693 723	86 693 723
	<b>97 408 881</b>	<b>97 408 881</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>97 408 881</b>	<b>97 408 881</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-8 570 391	-8 516 479
Standardförbättringar	-45 303 729	-43 596 211
	<b>-53 874 120</b>	<b>-52 112 690</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-53 913	-53 913
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 179 499	-1 707 518
	<b>-1 233 412</b>	<b>-1 761 431</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-55 107 532</b>	<b>-53 874 120</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav	42 301 349	43 534 761
Byggnader	2 090 854	2 144 767
Standardförbättringar	40 210 495	41 389 994

**Taxeringsvärden**

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



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

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	300 764	300 764
	<b>300 764</b>	<b>300 764</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	31 488	0
Installationer	122 757	0
	<b>154 245</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>455 009</b>	<b>300 764</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-237 549	-229 549
	<b>-237 549</b>	<b>-229 549</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-3 674	0
Installationer	-18 215	-8 000
	<b>-21 888</b>	<b>-8 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-3 674	0
Installationer	-255 764	-237 549
	<b>-259 438</b>	<b>-237 549</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-259 438</b>	<b>-237 549</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>195 571</b>	<b>63 215</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	27 814	0
Installationer	167 757	63 215

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
16 569 andelar á 500 kr i Riksbyggen intresseförening Göteborg	8 284 500	8 284 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>8 284 500</b>	<b>8 284 500</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	55 567	53 826
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>55 567</b>	<b>53 826</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	109 250	0
Förutbetalda försäkringspremier	110 832	88 666
Förutbetalt förvaltningsarvode	122 770	96 135
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 484	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 514	117 938
Förutbetald tomträttsavgäld	216 498	216 498
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>731 348</b>	<b>519 237</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Fasträntekonto, SBAB	0	6 000 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>0</b>	<b>6 000 000</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	3 108	4 425
Bankkonto, Nordea	6 102	5 853
Sparkonto, SBAB	7 326 110	100 002
Transaktionskonto	1 617 551	1 382 248
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 952 872</b>	<b>1 492 528</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	24 932 000	24 974 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>24 932 000</b>	<b>24 974 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,122%	2025-05-19	24 974 000	0,00	42 000	24 932 000
<b>Summa</b>			<b>24 974 000</b>	<b>0,00</b>	<b>42 000</b>	<b>24 932 000</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 24 932 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 19 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Mottagna depositioner	26 232	26 232
Skuld för moms	40 275	34 114
Skuld sociala avgifter och skatter	25 225	0
Clearing	0	8 034
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>91 732</b>	<b>68 380</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	56 222	31 007
Upplupna räntekostnader	128 462	127 581
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	649 980
Upplupna elkostnader	27 942	17 029
Upplupna vattenavgifter	50 451	43 182
Upplupna värmekostnader	94 891	68 057
Upplupna kostnader för renhållning	30 496	47 738
Upplupna revisionsarvoden	38 200	0
Upplupna styrelsearvoden	170 935	98 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 942	181 358
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 138 819	1 151 350
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 920 359</b>	<b>2 416 190</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	56 300 550	56 300 550

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort, datum enligt digital signering

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

\_\_\_\_\_  
Ali AL-Zargani

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

\_\_\_\_\_  
Mattias Dahl

\_\_\_\_\_  
Liza Södergård

\_\_\_\_\_  
Monica Ernehalm Lundberg

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

Vår revisionsberättelse har lämnats – datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Emil Persson  
Extern revisor

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

BoRevision i Sverige AB



---

# Riksbyggen BRF Göteborgshus 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Göteborgshus 14 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verification

Transaction 09222115557529063554

## Document

Årsredovisning RB Brf Göteborgshus nr 14 240630  
Main document  
23 pages  
Initiated on 2024-10-10 10:10:37 CEST (+0200) by Amila  
Novo (AN)  
Finalised on 2024-10-16 09:39:14 CEST (+0200)

## Initiator

Amila Novo (AN)  
Riksbyggen  
amila.novo@riksbyggen.se

## Signatories

Ali AL-Zargani (AA)  
Sekreterare  
ali.alzargani@gbghus14.se



The name returned by Swedish BankID was "Ali Shakir  
Abbas Hacham Al-Zargani"  
Signed 2024-10-15 09:29:10 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)  
Extern revisor  
emil.persson@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil  
Persson"  
Signed 2024-10-16 09:39:14 CEST (+0200)

Henrik Rydbeck (HR)  
Ordförande  
henrik.rydbeck@gbghus14.se



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK  
RYDBECK"  
Signed 2024-10-11 12:55:20 CEST (+0200)

Klas Wigert (KW)  
Vice ordförande  
klas.wigert@gbghus14.se



The name returned by Swedish BankID was "KLAS  
WIGERT"  
Signed 2024-10-11 13:47:43 CEST (+0200)





# Verification

Transaction 09222115557529063554

Lars-Evert Magnusson (LM)  
Förtroendevald revisor  
lars.e.k.magnusson@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "LARS  
MAGNUSSON"  
Signed 2024-10-15 13:07:33 CEST (+0200)

Liza Södergård (LS)  
Ledamot  
liza.eriksson@hotmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "LIZA  
SÖDERGÅRD ERIKSSON"  
Signed 2024-10-12 12:33:40 CEST (+0200)

Mattias Dahl (MD)  
Ledamot  
mattias@whereismypony.se



---

The name returned by Swedish BankID was "MATTIAS  
DAHL"  
Signed 2024-10-14 13:34:32 CEST (+0200)

Monica Lundberg (ML)  
Ledamot  
monica.erneholm.lundberg@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "MONICA  
ELISABETH ERNEHOLM LUNDBERG"  
Signed 2024-10-10 12:32:12 CEST (+0200)

Jenny Berg (JB)  
Ledamot Riksbyggen  
Jenny.Berg@riksbyggen.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Ida Jenny  
Martina Berg"  
Signed 2024-10-11 11:39:31 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557529063554

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

