

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 37
Org nr: 757202-6578



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 |
| Balansräkning | 11 |
| Noter | 12 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus nr 37 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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 076 919 kr.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 453 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 40:1, 40:2, 40:3, 45:1, 45:2, 45:3 och 45:4 med adressen Prilyckevegatan 63-85 och Lillekärr Södra 106-162. På tomten har 1972-1973 uppförts bostadshus med 400 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 27 331 kvm. Dessutom finns 2 lokaler och 400 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år fr.o.m. 2014-02-01 med en årlig avgäld på 780 624 kr plus ett tillägg fr.om. 2014-06-01 och 10 år framåt på 11 300 kr.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 24 |
| 2 rum och kök | 206 |
| 3 rum och kök | 138 |
| 4 rum och kök | 32 |



Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 3 |
| Antal p-platser | 439 |
| Mc-plats | 23 |
| Husvagnsplats | 1 |

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 69 930 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 27 331 m ² |
| Lokaler bostadsrätt | 591 m ² |
| Årets taxeringsvärde | 376 494 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 376 494 000 kr |

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 väsentliga avtal:

| Leverantör | Avtal |
|--|-----------------------|
| Anticimex | Skadedjursbekämpning |
| Anticimex | Brandskyddsarbete |
| Bredband2 | Bredband |
| Controlla AB | Parkering/övervakning |
| KONE hissar | Hissar och hisslarm |
| Nabo | Fastighetsunderhåll |
| Nabo | Städ |
| Nabo | Jour/felanmälan |
| Riksbyggen Ekonomisk förvaltning | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen Teknisk förvaltning | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen Service värme- och ventilationsanläggningar | Energi |
| Störningsjouren Göteborg | Störningsjour |
| Telia | TV-Digital |
| Tele2 (Com Hem) | TV-kabel A/D |



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 3 339 och planerat underhåll för 1 445. 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 senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 5 920 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 5 920 tkr (212 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 178 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll (i kr) | |
|--------------------------------|---------|
| Beskrivning | Belopp |
| Lokaler | 469 165 |
| Gemensamma utrymmen | 37 500 |
| Installationer | 415 780 |
| Markytor | 72 500 |
| Övrigt | 449 764 |



Efter senaste stämman 2022-11-28 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Ulf Berggren | Ordförande | 2023 |
| Carina Berg | Sekreterare | 2023 |
| Roger Persson | Ledamot | 2023 |
| Jimmy Sandgren | Ledamot | 2023 |
| Daniel Larsson | Ledamot | 2024 |
| Börje Hansson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Anne-Carina Karlsson | Suppleant | 2023 |
| Peter Johansson | Suppleant | 2024 |
| Charlotte Ternér | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Curt Eriksson | Förtroendevald revisor | 2023 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Emma Henriksson | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Fredrik Johansson | 2023 |
| Kicki Sommeskogh | 2023 |
| Peter Lundgren | 2023 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har under verksamhetsåret gått över till K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 509 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 505 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 28).



Verksamheten

Föreningen har under verksamhetsåret planerat och genomfört flera underhålls och förbättringsåtgärder.

Under föregående verksamhetsår fortsatte arbetet med att färdigställa brandskyddsåtgärder samt målning av källargångar och installation av närvarostyrd belysning.

Övernattningsslagenheten Sviten har under året renoverats och hyrs nu ut flitigt liksom föreningslokalen Käraton. Förbättring av dräneringen har gjorts vid gaveln på Lillkärr Södra 144 för att förhindra inträngande vatten. Åtgärder har gällande inträngande vatten har även utförts på Lillekärr södra 110-112.

Radonmätning har genomförts med gott resultat. Alla värden var under den föreskrivna nivån.

Bredbandsnätet som Telia tidigare installerat har i vår övergått i föreningens ägo. Telia har för sina kunder besittningsrätt för att fortsatt kunna erbjuda sina avtalstjänster. Föreningens äldre bredbandsnät kommer tillsvidare drivas parallellt

Arbete med att utreda möjligheten till bredare parkeringsplatser och carportar har fortsatt

Under verksamhetsåret har bygglov erhållits och förfrågningshandlingar har tagit fram och skickats ut.

Anbudsvärdering och upphandling planeras kunna ske i början av nästa verksamhetsår. Investeringen avser ersättning av befintliga carportar med nya p-platser och carportar. Solceller installeras på carportar för att generera elenergi att nyttja i föreningen eller sälja. Investeringen omfattar även för laddning av elbilar.

Vid årsstämman redogjordes för investeringen samt utökning av föreningens verksamheter till att omfatta elproduktion. Stämman beslut om att fortsätta genomförandet av projektet. Vi nästa stämma tas beslut om utökad verksamhet – elproducent.

När det gäller värme och vattenrör så kommer åtgärder behöva ske i framtiden. En utredning pekar på att det kan behöva ske innan 2030. Föreningen följer detta och den tidigare genomförda reliningen för att kunna planera för nya investeringar. En sådan investering kan komma att påverka bland annat kök och badrum. Större investeringar i vattenledningssystem (kall- och varmvatten) innebär även krav på att individuell mätning och debitering (IMD) av förbrukning måste införas.

Avloppet under byggnaden Prilyckevegatan 65-67 har en svacka vilket gör att det bildas fettproppar av allt fett som spolats ned i avloppet vilket har orsakat översvämningar i markväningen. I dag sker extra spolningar av avloppstam för att förhindra detta. En investering med ny samlingsledning på utsidan byggnaden planeras inom de kommande verksamhetsåren. Befintlig ledningssvacka är svår att åtgärda därför är förslaget att installera en ny ledning utanför byggnaden under balkongerna.

En inbyggnad av föreningens trapphus har planerats för att skydda trapphusens betong samt förebygga risken för halkskador framför allt under vintertid. Med trapphus och entrédörrar kommer tillträdet till loftgångarna begränsas och säkerheten öka. Föreningen har fått avslag på sitt förhandsbesked för bygglov. En formell bygglovsansökan planeras lämnas in för att få detta provat.

Bredbandsnätet som ingår i avgiften planeras att läggas över till det nyare nätet i samband med att nytt avtal om bredbandstjänster kommer att tecknas. Det kommer innebära bättre kapacitet i nätet för respektive användare

I övrigt så följer föreningen den 20 åriga underhållsplan som årligen uppdateras.



| Resultat och ställning (tkr) | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | 23 377 | 23 367 | 23 375 | 23 354 | 23 245 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 919 | 3 284 | 2 156 | 2 971 | 105 |
| Årets resultat | 4 919 | 3 284 | 2 156 | 2 971 | 105 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 6 372 | 4 361 | 3 233 | 4 053 | 1 186 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 60 | 182 | 180 | 165 | 180 |
| Balansomslutning | 71 459 | 66 015 | 67 980 | 65 947 | 61 335 |
| Soliditet % | 78 | 76 | 70 | 68 | 69 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 701 | 701 | 701 | 701 | 701 |
| Bränsletillägg, kr/m ² | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 |
| Lån, kr/m ² | 122 | 186 | 249 | 492 | 495 |

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 414 944 | 3 730 286 | 42 053 596 | 3 284 427 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 3 284 427 | -3 284 427 |
| Reservering underhållsfond | | 4 967 000 | -4 967 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 444 709 | 1 444 709 | |
| Årets resultat | | | | 4 918 767 |
| Vid årets slut | 1 414 944 | 7 252 577 | 41 815 732 | 4 918 767 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 45 338 023 |
| Årets resultat | 4 918 767 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -4 967 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 444 709 |
| Summa | 46 734 499 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 46 734 499

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-07-01 | 2021-07-01 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| | | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 23 377 217 | 23 366 736 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 972 255 | 254 765 |
| Summa rörelseintäkter | | 25 349 472 | 23 621 501 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -17 596 939 | -17 622 019 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 237 192 | -1 296 693 |
| Personalkostnader | Not 6 | -310 991 | -294 477 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 453 170 | -1 076 646 |
| Summa rörelsekostnader | | -20 598 292 | -20 289 835 |
| Rörelseresultat | | 4 751 180 | 3 331 666 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 12 010 | 57 648 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 260 813 | 52 362 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -105 236 | -157 249 |
| Summa finansiella poster | | 167 587 | -47 239 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 918 767 | 3 284 427 |
| Årets resultat | | 4 918 767 | 3 284 427 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 49 045 601 | 36 459 064 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 12 | 78 819 | 8 316 900 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 49 124 420 | 44 775 964 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 700 | 700 |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 600 000 | 600 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 600 700 | 600 700 |
| Summa anläggningstillgångar | | 49 725 120 | 45 376 664 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 9 769 | 8 107 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 1 066 946 | 150 557 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 1 076 231 | 488 737 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 152 946 | 647 401 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 19 580 897 | 19 991 262 |
| Summa kassa och bank | | 19 580 897 | 19 991 262 |
| Summa omsättningstillgångar | | 21 733 842 | 20 638 663 |
| Summa tillgångar | | 71 458 962 | 66 015 328 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 414 944 | 1 414 944 |
| Fond för yttre underhåll | | 7 252 577 | 3 730 286 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 667 521 | 5 145 230 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 41 815 732 | 42 053 596 |
| Årets resultat | | 4 918 767 | 3 284 427 |
| Summa fritt eget kapital | | 46 734 499 | 45 338 023 |
| Summa eget kapital | | 55 402 020 | 50 483 253 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 5 960 366 | 10 060 366 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 960 366 | 10 060 366 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 4 100 000 | 100 000 |
| Leverantörsskulder | | 2 508 147 | 310 665 |
| Skatteskulder | | 59 213 | 31 213 |
| Övriga skulder | Not 19 | 756 757 | 832 728 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 2 672 460 | 4 197 103 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 096 576 | 5 471 709 |
| Summa eget kapital och skulder | | 71 458 962 | 66 015 328 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Det är första året som föreningen redovisar enligt K3. Avskrivningstakten baseras på underhållsplanen och utifrån den räknas anskaffningsår och snittår när en komponent ska bytas ut.

Föregående år skevs tillgångarna av enligt linjär avskrivning. Byggnader 120 år, tillkommande utgifter och markanläggningar 30 år.

Redovisning av intäkter

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

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 |
|------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad balkonger | Linjär | 22 |
| Byggnad dörrar | Linjär | 37-50 |
| Byggnad elinstallationer | Linjär | 23 |
| Byggnad entrépartier | Linjär | 30 |
| Byggnad fasad | Linjär | 28 |
| Byggnad fönster | Linjär | 47 |
| Byggnad hiss | Linjär | 18 |
| Byggnad inre ytskikt | Linjär | 21 |
| Byggnadsinventarier | Linjär | 30 |
| Byggnad stomme | Linjär | 112 |
| Byggnad tak | Linjär | 27 |
| Byggnad tvättstugeutrustning | Linjär | 14 |
| Byggnad vatten och avlopp | Linjär | 30 |
| Byggnad ventilation | Linjär | 14 |
| Byggnad värmesystem | Linjär | 36 |
| Markanläggningar | Linjär | 5-30 |

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 | 19 152 840 | 19 152 840 |
| Hyror, lokaler | 128 564 | 128 310 |
| Hyror, garage | 170 400 | 171 158 |
| Hyror, p-platser | 817 125 | 807 163 |
| Hyror, övriga | 40 283 | 39 709 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -15 765 | -15 122 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -910 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -5 416 | -8 168 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 3 090 096 | 3 090 846 |
| Summa nettoomsättning | 23 377 217 | 23 366 736 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 1 080 | 0 |
| Övriga ersättningar | 140 675 | 132 091 |
| Fakturerade kostnader | 18 900 | 0 |
| Erhållna statliga bidrag | 888 696 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 176 000 | 122 674 |
| Försäkringsersättningar | 746 905 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 972 255 | 254 765 |



Not 4 Driftskostnader

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 444 709 | -3 896 736 |
| Reparationer | -3 339 039 | -2 030 574 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -646 955 | -622 540 |
| Tomträttsavgäld | -791 943 | -791 905 |
| Försäkringspremier | -494 458 | -465 843 |
| Kabel- och digital-TV | -182 738 | -130 224 |
| Återbäring från Riksbyggen | 16 800 | 22 900 |
| Serviceavtal | 0 | -31 374 |
| Obligatoriska besiktningar | -83 750 | -54 340 |
| Bevakningskostnader | -128 828 | -168 811 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -159 719 | -30 684 |
| Snö- och halkbekämpning | -316 773 | -364 336 |
| Förbrukningsinventarier | -234 580 | -94 930 |
| Vatten | -1 172 546 | -1 063 369 |
| Fastighetsel | -3 140 537 | -2 459 621 |
| Uppvärmning | -2 903 230 | -2 917 142 |
| Sophantering och återvinning | -763 158 | -726 841 |
| Förvaltningsarvode drift | -1 810 776 | -1 795 650 |
| Summa driftskostnader | -17 596 939 | -17 622 019 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -867 871 | -837 459 |
| IT-kostnader | -122 243 | -174 501 |
| Styrelsearvode | -19 340 | -19 965 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -42 025 | -29 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -2 325 | -2 300 |
| Kreditupplysningar | -28 | -366 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -54 443 | -76 122 |
| Kontorsmateriel | -10 826 | 0 |
| Telefon och porto | -10 242 | -11 025 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -2 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -8 000 | 0 |
| Serviceavgifter | 0 | -16 000 |
| Konsultarvoden | -92 431 | -127 656 |
| Bankkostnader | -7 417 | -1 800 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 237 192 | -1 296 693 |



Not 6 Personalkostnader

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -145 477 | -195 703 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -90 651 | -41 920 |
| Övriga kostnadsersättningar | -6 742 | -159 |
| Sociala kostnader | -68 120 | -56 695 |
| Summa personalkostnader | -310 991 | -294 477 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -1 410 055 | -419 783 |
| Avskrivning Markanläggningar | -43 114 | -43 114 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | 0 | -613 749 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 453 170 | -1 076 646 |

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 | 12 010 | 57 648 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 12 010 | 57 648 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 26 278 | 0 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 232 643 | 52 185 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 328 | 177 |
| Övriga ränteintäkter | 1 564 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 260 813 | 52 362 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-07-01 2023-06-30 | 2021-07-01 2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -105 236 | -157 249 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -105 236 | -157 249 |



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 61 459 712 | 38 620 000 |
| Tillkommande utgifter* | 0 | 22 839 712 |
| Markanläggning | 2 201 829 | 2 201 829 |
| | 63 661 541 | 63 661 541 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 12 923 147 | 0 |
| | 12 923 147 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 76 584 688 | 63 661 541 |
| <i>*tillkommande utgifter har omklassificerats till byggnader i och med övergången till K3</i> | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -25 138 455 | -8 386 243 |
| Tillkommande utgifter | 0 | -15 718 679 |
| Markanläggningar | -2 064 022 | -2 020 907 |
| | -27 202 477 | -26 125 831 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 408 195 | -419 782 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 0 | -613 749 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -43 114 | -43 114 |
| | -1 451 309 | -1 076 646 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -28 653 785 | -27 202 477 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 47 930 903 | 36 459 064 |
| Varav | | |
| Byggnader | 47 836 209 | 29 813 973 |
| Tillkommande utgifter | 0 | 6 507 283 |
| Markanläggningar | 94 694 | 137 808 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 375 000 000 | 375 000 000 |
| Lokaler | 1 494 000 | 1 494 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 376 494 000 | 376 494 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>254 098 000</i> | <i>254 098 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>122 396 000</i> | <i>122 396 000</i> |



Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|-------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Dörrbyte projekt | 8 316 900 | 0 |
| Inköp/anskaffning under året | 4 606 247 | 8 316 900 |
| Summa | 12 923 147 | 0 |
| Omklassificering | -12 923 147 | 0 |
| Bygglov carport och Mc-garage | 78 719 | 0 |
| Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt | 78 819 | 8 316 900 |

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|------------|------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag | 700 | 700 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 700 | 700 |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 600 000 | 600 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 600 000 | 600 000 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Skattekonto | 1 066 946 | 150 557 |
| Summa övriga fordringar | 1 066 946 | 150 557 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|------------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 159 342 | 25 137 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 261 458 | 233 000 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 66 450 | 32 600 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 391 000 | 0 |
| Förutbetald tomträtsavgäld | 197 981 | 198 000 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 076 231 | 488 737 |



Not 17 Kassa och bank

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 15 416 056 | 15 725 336 |
| Transaktionskonto | 4 164 840 | 4 265 926 |
| Summa kassa och bank | 19 580 897 | 19 991 262 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 10 060 366 | 10 160 366 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -100 000 | -100 000 |
| Nästa års omsättning av lån | -4 000 000 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 5 960 366 | 10 060 366 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB* | 1,06% | 2024-02-12 | 4 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 4 000 000,00 |
| SBAB | 1,03% | 2025-05-09 | 6 160 366,00 | 0,00 | 100 000,00 | 6 060 366,00 |
| Summa | | | 10 160 366,00 | 0,00 | 100 000,00 | 10 060 366,00 |

*Senast kända räntesatser

Nästa års amortering och nästa års omsättning av lån bokförs som kortfristig skuld.

*Lånet sätts om under kommande verksamhetsår och bokförs därför som kortfristig. Lånet kommer dock att bindas om på nya löptider.

Not 19 Övriga skulder

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 756 269 | 799 301 |
| Skuld för moms | 0 | 29 900 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 3 027 |
| Skulder för löneavdrag | 500 | 500 |
| Clearing | -12 | 0 |
| Summa övriga skulder | 756 757 | 832 728 |



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 55 739 | 49 000 |
| Upplupna räntekostnader | 17 470 | 17 700 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 4 463 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 190 985 | 354 800 |
| Upplupna vattenavgifter | 100 915 | 189 000 |
| Upplupna värmekostnader | 102 422 | 214 000 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 70 796 | 138 000 |
| Upplupna revisionsarvoden | 36 400 | 30 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 177 400 | 210 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 605 | 1 125 032 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 405 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 892 860 | 1 869 571 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 672 460 | 4 197 103 |

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 26 134 200 | 26 134 200 |

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulf Berggren

Carina Berg

Roger Persson

Jimmy Sandgren

Daniel Larsson

Börje Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Curt Eriksson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 37, org. nr 757202-6578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 37 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 räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 37 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Curt Eriksson
Förtroendevald revisor



Riksbyggen BRF Göteborgshus nr 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Göteborgshus nr 37 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860