

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 38  
Org nr: 757202-7444



---

# 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 .....	8
Balansräkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Göteborgshus nr 38 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 866 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 223 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärra 43:11 och Kärra 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärra 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärra 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 453 parkeringsplatser, 2 laddplatser och en handikappsplats.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024-06-30 med en årlig avgäld på 876 608 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
41	176	126	88	431

### Dessutom tillkommer

Lokaler	MC-Garage	P-platser
50	27	453

Total tomtarea	62 044 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	30 200 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	492 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	416 917 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	416 917 000 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.

### 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 2 143 tkr och planerat underhåll för 1 219 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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:** Föreningen har gjort en femårsplan gällande planerat underhåll, de stora projekten är:

- Nr 1 Stamreovering, detta blev klart 2015-2016.
- Nr 2 Betongreovering, detta blev klart 2018-2019.
- Nr 3 Takreovering/Solceller, detta blev klart 2020-2021.
- Nr 4 Hissreovering, pågående 2022-2023
- Nr 5 Dränering av ett radhus 2021-2022
- Nr 6 Dränering av 7 radhus 2023-2028
- Nr 7 Utbyggnad av p-platser/laddstolpar 2023-2024
- Nr 8 Upprustning sopstationer 2024-2025

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	118 438
Gemensamma utrymmen	349 843
Installationer	272 972
Huskropp utvändigt	258 588
Markytor	218 772

Distriktsberättat av Mäklarsamfundet Urvreckling i Sverige AB



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>
Mikael Johansson	Ordförande	2024
Steven Gorial	Sekreterare	2023
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	2024
Jan Kylbring	Ledamot	2024
Reine Bandelin	Ledamot	2023
Stefan Henriksén	Ledamot	2023
Samuel Jeremejeff	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Katrin Johansson	Suppleant	2023
Kent Olsson	Suppleant	2023
Sandra Delac	Suppleant	2023
Therese Wackenstedt	Suppleant	2023
Emma Hagelin	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Petra Steen	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Linda Salomonsson	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Ann-Charlotte Heimer	Stämman
Lisa Olsson	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med hjälp av solcellerna har föreningen sparat/tjänat ca. 1 mkr inkl. moms under perioden 2022-07-01-2023-06-30, under förutsättning att data på energyinbalance.se stämmer.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 564 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 559 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-08-01.

Årsavgifterna 2022/2023 uppgår i genomsnitt till 781 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 50 st.).



## Ordföranden har ordet

Här kommer lite information över vad som har genomförts i föreningen samt styrelsearbete.

Styrelsen har haft möte en gång i månaden samt ett arbetsutskottsmöte som förbereder inför styrelsemötena.

Styrelsen har under året beslutat att skjuta fram samtliga projekt beroende på världsläget, ekonomiskt läge, vi kan även här nämna tomträttsavgäld som kommer att öka markant under 2024. Räntelägena är viktigt att nämna då vi under lång tid har haft ett mycket gynnat ränteläge som har varit under 1% där vi nu hamnar på ca 5% vid omläggning. Föreningen har haft en del lån under 2023 som har omförhandlats och under 2024 kommer föreningen att ha många lån som skall omförhandlas vilket påverkar föreningens kostnader och där kan vi tyvärr inte påverka läget.

Styrelsen har under augusti månad anordnat en föreningsaktivitet med hoppborg för barnen, grillvagn med hamburgare och korv samt att räddningstjänsten kom på besök. Tyvärr var det regnigt den här dagen men mycket välbesökt och uppskattat. Föreningen har även anordnat en resa för medlemmar till Ullared i slutet av oktober månad.

Det har även i år inkommit en hel del medlemsärenden/mail till styrelsen som tas om hand och besvaras.

Vi har under året haft en hel del överlåtelser men man kan även där se att konjunkturen påverkar inflödet.

Vi har även hanterat parkeringsärenden där medlemmar fördelas ny p-plats.

Styrelsen har även lagt in om bygglov för fler laddningsstationer för elbilar som har gått igenom men det ligger på framtid som övriga projekt.

Föreningen har startat med en föreningsapp vilket är mycket fördelaktigt där man snabbt kan få information om vad som händer i föreningen, styrelsen ser gärna att fler ansluter sig där då vi har valt att ta bort medlemsbladet.

Öppet hus där medlemmar har möjlighet till att träffa styrelsen hålls i slutet av varje månad i Kajutan, medlemmarna kan då ställa frågor till styrelsen samt få information om aktuella händelser. Valberedning har även närvarat vid ett flertal tillfällen.

Dagsamkväm har arrangerats av en grupp medlemmar under ett antal eftermiddagar med lite stöd ifrån styrelsen.

Styrelsen vill även nämna att solcellsproduktionen är en positiv del då det kommer att minska kostnaden för egen förbrukning i föreningen. Tyvärr så har vi inte fått till oss alla uppgifter på grund av tekniskt fel för att det skall kunna utläsas i årets budget men vi har fått till oss att till kommande budget 2024 så kommer det att vara med. Det som går att beräkna i budgeten är överskott som har sålts vidare.

Tack för detta år

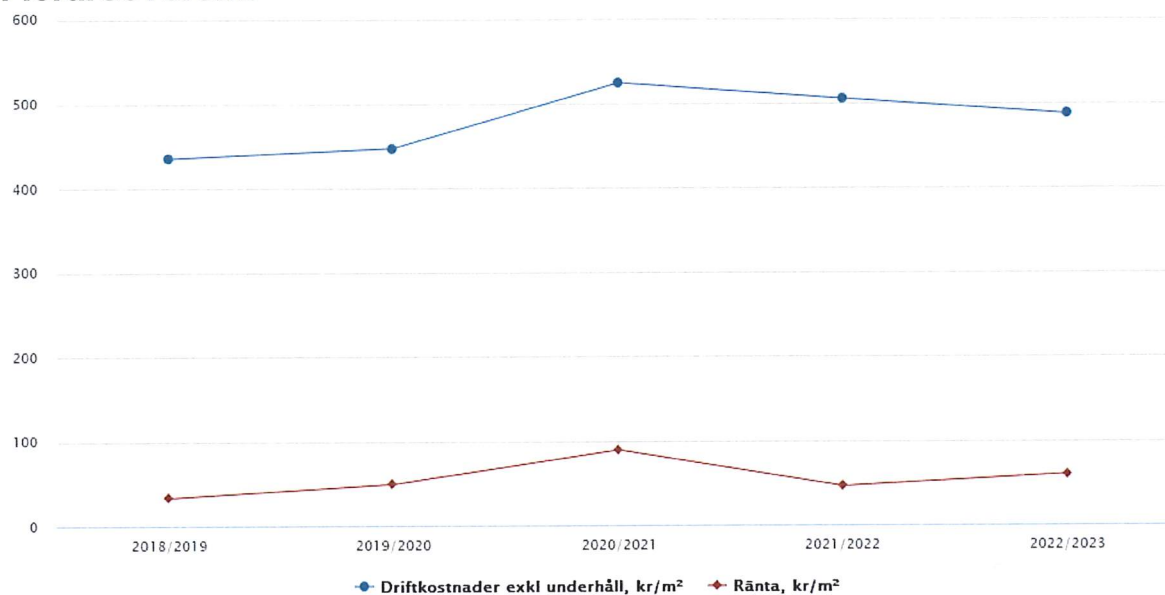
Med vänliga hälsningar  
Ordförande Mikael Johansson

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB





## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	28 084	27 386	26 732	26 069	25 464
Resultat efter finansiella poster	3 357	529	-3 176	466	92
Resultat exklusive avskrivningar	10 223	6 491	704	4 831	3 307
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	7 646	2 973	-2 813	4 009	674
Avsättning till underhållsfond kr/m²	84	115	115	27	87
Balansomslutning	176 308	174 853	182 133	112 111	82 728
Soliditet %	3	1	1	4	5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	781	758	736	715	694
Bränsletillägg, kr/m²	111	111	111	111	111
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	487	505	524	447	435
Ränta, kr/m²	60	46	89	49	33
Underhållsfond, kr/m²	73	28	0	0	0
Lån, kr/m²	5 376	5 395	5 414	3 121	2 326

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	872 876	-691 180	529 485
Disposition enl. årsstämmobeslut			529 485	-529 485
Reservering underhållsfond		2 577 000	-2 577 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 218 609	1 218 609	
Årets resultat				3 357 049
Vid årets slut	1 572 478	2 231 267	-1 520 087	3 357 049

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-161 696
Årets resultat	3 357 049
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 577 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 218 609
<b>Summa</b>	<b>1 836 962</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

**1 836 962**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	28 084 149	27 386 139
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 939 732	364 271
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>30 023 882</b>	<b>27 750 410</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 166 158	-18 144 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 437 280	-1 396 435
Personalkostnader	Not 6	-510 415	-428 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 866 140	-5 961 493
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 979 993</b>	<b>-25 930 827</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 043 889</b>	<b>1 819 583</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 250	82 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	139 340	41 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 843 430	-1 413 988
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 686 840</b>	<b>-1 290 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 357 049</b>	<b>529 485</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 357 049</b>	<b>529 485</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	147 998 101	154 754 928
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	910 685	1 019 999
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	8 405 013	4 362 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 313 800</b>	<b>160 137 177</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	862 500	862 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>862 500</b>	<b>862 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>158 176 300</b>	<b>160 999 677</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 067	11 965
Övriga fordringar	Not 15	76 034	26 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	557 765	557 118
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>639 866</b>	<b>595 538</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	17 491 875	13 257 948
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 491 875</b>	<b>13 257 948</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 131 742</b>	<b>13 853 486</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>176 308 041</b>	<b>174 853 163</b>

- Distribuerat av Miklarsamfundet Uveckling i Sverige AB



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 572 478	1 572 478	
Fond för yttre underhåll	2 231 267	872 876	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 803 745</b>	<b>2 445 354</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 520 087	-691 180	
Årets resultat	3 357 049	529 485	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 836 962</b>	<b>-161 696</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 640 707</b>	<b>2 283 658</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	107 732 391	129 210 306
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>107 732 391</b>	<b>129 210 306</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	57 264 294	36 365 889
Leverantörsskulder		978 295	1 479 748
Skatteskulder		100 206	65 383
Övriga skulder	Not 19	1 663 158	1 431 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 928 990	4 016 806
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 934 943</b>	<b>43 359 199</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>176 308 041</b>	<b>174 853 163</b>

- Distruberat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningspunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	115
Stammar	Linjär	35
Hiss	Linjär	12
Fasad	Linjär	25
Dörrar	Linjär	50
El lägenheter	Linjär	12
Installationer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	30-50
Inventarier	Linjär	12
Tak och solceller	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	30
Övr. byggnadskomponenter	Linjär	10-66



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	23 588 817	22 901 772
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-125 480	-125 480
Hyror, lokaler (förråd)	138 442	141 235
Hyror, MC-garage	549 570	544 070
Hyror, p-platser	628 350	627 067
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 138	-20 222
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 200	-1 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 400	-17 892
Bränsleavgifter, bostäder	3 337 188	3 337 189
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>28 084 149</b>	<b>27 386 139</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga avgifter (påminnelser)	6 000	6 960
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	63 327	129 388
Fakturerade kostnader	1 650	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-30	-24
Återvunna fordringar	72	0
Erhållna statliga bidrag	655 780	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal (Fora)	0	27 722
Övriga rörelseintäkter (Swish- köpta tjänster medlemmar)	128 224	79 166
Parkeringsintäkter	111 237	121 058
Försäkringsersättningar	973 472	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 939 732</b>	<b>364 271</b>

- Distruberat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB



**Not 4 Driftskostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 218 609	-2 645 124
Reparationer	-2 143 156	-3 926 386
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-700 166	-673 859
Tomträttsavgäld	-876 608	-876 608
Försäkringspremier	-300 497	-283 087
Kabel- och digital-TV	-45 369	-44 966
Återbäring från Riksbyggen	12 500	13 200
Systematiskt brandskyddsarbete* 27 000 kr avser inventering skyddsrum	-56 220	-10 976
Serviceavtal	-119 598	-75 744
Myndighetsbesiktningar	-191 190	-126 940
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-438 159	-350 668
Störningsjouren årsavgift	-23 452	-21 605
Störningsjouren jouren	-15 668	-41 243
Övriga utgifter, köpta tjänster	-131 851	-103 586
Snö- och halkbekämpning	-423 359	-164 175
Förbrukningsinventarier	-131 358	-61 357
Fordons- och maskinkostnader	-3 888	-1 000
Vatten	-1 182 301	-1 094 749
Fastighetsel	-1 973 174	-1 866 986
Uppvärmning	-3 299 219	-3 032 158
Sophantering och återvinning	-500 526	-507 392
Fastighetsskötsel	-725 049	-533 847
Trädgårdsskötsel	-1 033 703	-1 152 283
Städning gemensamma utrymmen	-645 539	-575 688
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-16 166 158</b>	<b>-18 144 323</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB





## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-67 420	-26 865
Förvaltningsarvode administration	-1 140 238	-1 095 913
Hyra inventarier & verktyg	-8 295	-16 083
IT-kostnader	-14 871	-15 607
Styrelsearvode	0	-19 340
Arvode, yrkesrevisorer	-42 500	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 764	-10 954
Kreditupplysningar	-4 196	-6 354
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 511	-77 068
Kontorsmateriel	-3 316	-27 236
Telefon och porto	-27 361	-18 737
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 729	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-8 620	-30 170
Köpta tjänster	-34 169	-11 918
Bankkostnader	-8 591	-2 340
Advokat och rättegångskostnader	0	-3 750
Övriga externa kostnader	-7 700	-1 600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 437 280</b>	<b>-1 396 435</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-41 270	-60 003
Uttagskatt	-793	0
Sammanträdesarvoden	-257 779	-201 430
Övriga ersättningar	-68 130	-71 541
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 594	-16 341
Övriga kostnadsersättningar	-10 179	-1 976
Pensionskostnader	-1 200	-202
Övriga personalkostnader	-8 356	-617
Sociala kostnader	-107 114	-76 466
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-510 415</b>	<b>-428 577</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-6 534 366	-5 593 926
Avskrivning Markanläggningar	-222 460	-222 460
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 594	-44 387
Avskrivning Installationer	-100 720	-100 720
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-6 866 140</b>	<b>-5 961 493</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Andelsutdelning Intresseföreningen	17 250	82 800
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 250</b>	<b>82 800</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	49 518	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	87 775	40 719
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 784	370
Övriga ränteintäkter	263	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>139 340</b>	<b>41 090</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 842 222	-1 413 988
Övriga räntekostnader	-1 208	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 843 430</b>	<b>-1 413 988</b>

- Distrubert av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	203 551 294	114 609 573
Markanläggning	6 758 202	6 758 202
	<b>210 309 496</b>	<b>121 367 775</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (tak och solceller), omklassificering	0	94 238 145
	<b>0</b>	<b>94 238 145</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-5 296 425
	<b>0</b>	<b>-5 296 425</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>210 309 496</b>	<b>210 309 496</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-49 889 771	-49 592 269
Markanläggningar	-5 664 798	-5 442 336
	<b>-55 554 568</b>	<b>-55 034 605</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-6 534 366	-5 593 926
Årets avskrivning markanläggningar	-222 460	-222 460
	<b>-6 756 826</b>	<b>-5 816 386</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-62 311 395</b>	<b>-60 850 991</b>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Årets utrangeringar byggnader ack avskrivningar	0	5 296 425
	<b>0</b>	<b>5 296 425</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>147 998 101</b>	<b>154 754 929</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	147 127 157	153 661 523
Markanläggningar	870 945	1 093 406
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	415 000 000	415 000 000
Lokaler	1 917 000	1 917 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>416 917 000</b>	<b>416 917 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>281 917 000</i>	<i>281 917 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>135 000 000</i>	<i>135 000 000</i>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 385 896	1 385 896
Installationer	2 081 133	2 081 133
	<b>3 467 029</b>	<b>3 467 029</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 467 029</b>	<b>3 467 029</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 373 100	-1 328 712
Installationer	-1 073 930	-973 209
	<b>-2 447 030</b>	<b>-2 301 921</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-8 594	-44 387
Installationer	-100 720	-100 720
	<b>-109 314</b>	<b>-145 107</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 556 344</b>	<b>-2 447 028</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>910 685</b>	<b>1 020 001</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	4 202	12 797
Installationer	906 483	1 007 204

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Ombyggnation Tak och solceller	0	83 364 748
Ombyggnation/renovering hiss	4 362 250	62 500
<b>Summa vid årets början</b>	<b>4 362 250</b>	<b>83 427 248</b>
<b>Pågående arbete under året</b>		
Ombyggnation Tak och solceller	0	13 855 128
Justering investeringsbidrag solceller	0	-2 981 731
Ombyggnation/renovering hiss	4 042 763	4 299 750
<b>Summa pågående arbete under året</b>	<b>4 042 763</b>	<b>15 173 147</b>
<b>Till aktivering</b>		
Ombyggnation Tak och solceller	0	-94 238 145
<b>Summa till aktivering</b>	<b>0</b>	<b>-94 238 145</b>
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>8 405 013</b>	<b>4 362 250</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggen	862 500	862 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>862 500</b>	<b>862 500</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	26 718	26 455
Momsfordringar	7 816	0
Fordringar hos leverantörer	41 500	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>76 034</b>	<b>26 455</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	60 236	0
Förutbetalda försäkringspremier	158 757	141 740
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 084	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 561	11 301
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 397	1 544
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 578	183 381
Förutbetald tomträttsavgäld	219 152	219 152
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>557 765</b>	<b>557 118</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	6 766 500	6 613 226
Transaktionskonto	10 725 376	6 644 722
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>17 491 875</b>	<b>13 257 948</b>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	164 996 685	165 576 195
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 998 658	-36 100 669
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-265 636	-265 220
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>107 732 391</b>	<b>129 210 306</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2022-12-22	3 023 000,00	-3 023 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,53%	2023-09-01	2 715 000,00	0,00	60 000,00	2 655 000,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2023-09-01	5 355 000,00	0,00	60 000,00	5 295 000,00
STADSHYPOTEK	3,27%	2023-09-01	7 704 315,00	0,00	82 620,00	7 621 695,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2023-09-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2023-09-30	3 100 373,00	0,00	8 494,00	3 091 879,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2023-09-01	2 861 586,00	0,00	31 448,00	2 830 138,00
SWEDBANK	0,79%	2023-09-25	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2024-03-30	2 932 258,00	0,00	32 312,00	2 899 946,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-06-30	3 588 000,00	0,00	39 000,00	3 549 000,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2024-06-30	21 000 000,00	0,00	0,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2024-07-30	2 922 678,00	0,00	31 344,00	2 891 334,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	5 397 330,00	0,00	60 476,00	5 336 854,00
SWEDBANK	0,88%	2024-10-25	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2024-12-30	0,00	3 023 000,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-01-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2025-06-01	2 010 015,00	0,00	22 088,00	1 987 927,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-06-01	2 577 350,00	0,00	28 636,00	2 548 714,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2025-06-30	2 772 880,00	0,00	30 140,00	2 742 740,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2025-06-30	3 685 500,00	0,00	40 500,00	3 645 000,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-09-30	4 851 910,00	0,00	52 452,00	4 799 458,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-12-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>165 576 195,00</b>	<b>0,00</b>	<b>579 510,00</b>	<b>164 996 685,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 265 636 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 305 380 kr.

Föreningen ska omförhandla lån på totalt 56 998 658 kr, som även det betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 107 732 391 kr till betalning mellan 2 och 4 år efter balansdagen.



**Not 19 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 479 094	1 400 485
Skuld sociala avgifter och skatter	184 244	31 068
Skulder för löneavdrag	0	18 761
Avräkning hyror och avgifter	-180	-180
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 663 158</b>	<b>1 431 373</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	57 495
Upplupna räntekostnader	136 562	119 829
Upplupna elkostnader	58 609	-3 975
Upplupna vattenavgifter	106 581	94 120
Upplupna värmekostnader	110 080	105 697
Upplupna kostnader för renhållning	48 082	129 749
Upplupna styrelsearvoden	0	202 213
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221 493	996 037
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 247 583	2 315 641
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 928 990</b>	<b>4 016 806</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	166 870 000	166 870 000

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Tomträtten höjs från och med i juli 2024 till 2,9 miljoner.

Lån som omförhandlats efter räkenskapsårets slut hamnar på en ränta mellan 4,4 - 5 %.

Försäljning av producerad solcells el uppgår till 341 000 kr.

- Dödsgruberat av Mäklarsamfundet Urvreckning i Sverige AB



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Mikael Johansson

\_\_\_\_\_  
Steven Gorial

\_\_\_\_\_  
Madeleine Söderlund

\_\_\_\_\_  
Jan Kylbring

\_\_\_\_\_  
Reine Bandelin

\_\_\_\_\_  
Stefan Henriksén

\_\_\_\_\_  
Samuel Jeremejeff

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Petra Steen  
Förtroendevald revisor

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38, org. nr 757202-7444

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 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 Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Petra Steen  
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

#### Interimsfordringar

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

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

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

#### Interimsskulder

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

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

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

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

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



# Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 38

Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen Brf  
Göteborgshus nr 38 i samarbete  
med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB









- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

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