

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 22  
Org nr: 757201-7346





---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 11 |
| Balansräkning.....          | 12 |
| Kassaflödesanalys.....      | 14 |
| Noter.....                  | 15 |

## Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Göteborgshus nr 22 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. förändrade räntekostnader, högre underhållskostnader samt att föreningen föregående år fick en större försäkringsersättning för vattenskada.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 20% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 129% till 121%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 520 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 768 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 001 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 4 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 73:3, 73:5, 73:6 och 73:7 i Göteborgs kommun med 357 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Kastvindsgatan 1, Fjällvindsgatan 2-4, Västra Stilletorpsgatan 23-25 samt Virvelvindsgatan 24-30 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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



**Lägenhetsfördelning**

| <b>Standard</b>  | <b>Antal</b> |
|------------------|--------------|
| 1 rum och kokvrå | 22           |
| 1 rum och kök    | 5            |
| 2 rum och kök    | 87           |
| 3 rum och kök    | 169          |
| 4 rum och kök    | 74           |

**Dessutom tillkommer**

| <b>Användning</b>   | <b>Antal</b> |
|---------------------|--------------|
| Antal Förråd        | 39           |
| Antal Lokaler       | 3            |
| Antal Garage        | 29           |
| Antal Thermo Garage | 53           |
| Antal MC Garage     | 2            |
| Antal p-platser     | 187          |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total bostadsarea | 23 694 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 1 565 m <sup>2</sup>  |
| Total BOA-LOA     | 25 259 m <sup>2</sup> |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 477 893 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 476 651 000 kr |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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





## Föreningen har ingått följande avtal:

### Avtal

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning

Riksbyggen Teknisk förvaltning

Riksbyggen Fastighetservice

Riksbyggen Fastighetsutveckling

Kone AB/Inspecta Hisservice

Tele 2 AB Kabel-TV

Ownit bredband

X2 Wireless SBA brandskydd

Anticimex skadedjuravtal

Riksbyggen Lokalvård

Locksafe

E-Ways

GoRide

### 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 955 tkr och planerat underhåll för 1 553 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 10 150 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den rekommenderade avsättning på evig sikt för föreningen ligger på 7 215 tkr/år (286 kr/år/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 34 kr/m<sup>2</sup>.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                             | År        | Kommentar  |
|---|-----------|--|
| Renovering av Kullen                    | 2016-2017 |  |
| Renovering parkeringshus                | 2015      |  |
| Asfaltering av parkeringsytor           | 2016      |  |
| Uppgradering av tvätt- och torkmaskiner | 2016-2019 |  |
| Byte till närvarostyrd belysning        | 2017      |  |
| Miljörum skapas                         | 2017      |  |
| Utbyggnad balkonger                     | 2014      |  |
| Hissbyten                               | 2018-2019 |  |
| Garage portöppnare                      | 2020      |  |
| Stambyten bottenplatta                  | 2019-2022 |  |
| Lokaler                                 | 2020-2021 |  |
| Gemensamma utrymmen                     | 2020-2021 |  |
| Installationer                          | 2020-2021 |  |
| Huskropp utvändigt                      | 2020-2021 |  |
| Markytor                                | 2020-2021 |  |
| Garage och p-platser                    | 2020-2021 |  |
| Gemensamma utrymmen                     | 2021-2022 | Installation av dörr till återvinning samt<br>översyn av tak |
| Huskropp utvändigt                      | 2021-2022 | Balkonger, Port-telefoner                                    |

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning                             | Belopp |
|---|--------|
| Bastu med tillhörande utrymmen          | 1 501  |
| Installationer (entrébelysning utomhus) | 52     |

#### Planerat underhåll

|   | År        |
|---|-----------|
| Renovering 4 tvättstugor  | 2026      |
| Takrenovering samt förstärkning för att kunna placera ev. solceller och luftvärmepumpar | 2023-2025 |
| Solceller och värmepump   | Vid behov |
| Energibesparande åtgärder   | Vid behov |



## VERKSAMHETEN

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

Under året har mycket gjorts i föreningen:

- Vi har bytt radiatorerna i alla lägenheter. Arbetet och projektet avslutades under september 2022. Finjustering av termostater kommer att ske så alla lägenheter har fått den överenskomna temperaturen i avtalet.
- I samband med bytet av radiatorer så har vi installerat ”Ecoguard” i drygt 50 % av lägenheterna. Med dessa kan vi se att våra hus håller rätt temperatur och med det finjustera värmen i våra radiatorer.
- Vi har renoverat omklädningsrum och duschutrymmet i vår bastu.
- Vi har börjat använda bokningssystemet på våra nya digitala anslagstavlor. Först ut är bokning av bastu och gästlägenhet. På sikt kommer man även kunna boka digitalt.
- Ny hemsida är under uppbyggnad.
- Vi har renoverat fastighetsskötarexpeditionen.
- 13 oktober och 26 april hade vi årets cafékvällar där det bjöds på fika och information.
- 17 juni anordnade vi åter igen vår populära sommarfest. Vi är glada att så många kom och tog del av mat, fika, hoppborg, tipspromenad och information med mera.

## KOMMANDE ARBETEN:

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

- OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll 2024 (Kontroll så att fläktarna är av godkänd typ och fungerar som de skall samt se till att luftflödena är de rätta i lägenheterna).
  - Uppskattad kostnad cirka 1 miljon kronor.
- Renovering av förskolan med fönsterbyte under 2024.
  - Uppskattad kostnad cirka 2 miljoner kronor.
- Vi kommer byta internetleverantör under januari 2024. Vi kommer att få ett stabilare nät. Vi går från 98kr/lägenhet till 56.25kr/lägenhet (minskning med 42.6%).
- Byte av entrédörrar samt nya säkerhetsdörrar till elrum under 2024/2025. Vi har ett par entrédörrar som kärvar vid väderleksförändring. Vi har även ett par elrumsdörrar i trä där vi haft inbrott med skador på vårt passagesystem.
  - Uppskattad kostnad ca 100 000 per dörr.
- Takbyte med option om installation av luftvärmepumpar och solceller preliminärt 2025/2026. Takbytet är nödvändigt. Eventuell installation av luftvärmepumpar och solceller syftar till att få lägre kostnader för uppvärmning och elförbrukning i föreningen på sikt. Vi har pausat detta arbete i väntan på ett bättre ränteläge.
  - Uppskattad kostnad ca 20 miljoner för takbytet.
  - Uppskattad kostnad ca 20 miljoner för installation av luftvärmepumpar och solceller. Denna kostnad hämtar hem sig själv inom 10 år, lite beroende på el och fjärrvärmepris. Därefter är den lönsam för föreningen.
- Tomträttsavtalet med kommunen går ut i januari 2027. Vi räknar med att vi får en kraftig höjning från Göteborg Stad. Vi följer utvecklingen för andra tomträttshavare i deras förhandlingar.



## Ordföranden har ordet:

Vår fina Mira Vancas har gått ur tiden.

Den 25 juli nåddes vi av beskedet att Mira drabbats av akut leukemi.

Mira var inte bara en mycket uppskattad medlem i styrelsen. Hon var även en otroligt uppskattad granne och medmänniska som ställde upp i stort som smått. Jag vet att vi är många som sörjer och saknar Mira.

Hon ställde upp i vått och torrt för allt och alla. Det fanns alltid en nybakad kaka när man ringde på för en underskrift eller ett prat.

Hennes engagemang i föreningen sträcker sig under många år. Inte ens när hon drabbades av cancer första gången så gav hon upp eller pausade sitt uppdrag utan kämpade på.

Men denna gång räckte inte hennes styrka och hon gick bort bara några veckor senare.

Det är svårt att sätta ord på hennes insats för föreningen. Hon var sinnebilden för en bostadsrättsförening. Man bor, hjälper till och tar hand om varandra.

Föreningen hedrade Mira med en vacker krans. Vi flaggade också på halv stång under begravningsdagen.



Året som gått har präglats av inflationen för de allra flesta. På budgetmötet i maj var vi tvungna att göra en större höjning av avgiften.

Den månatliga avgiften under kommande budgetår fastställs av styrelsen vid det budgetmöte som hålls varje år i maj. Vår förening tillämpar s.k. brutet räkenskapsår, d.v.s. 1 juli – 30 juni. Vid budgetmötet deltar föreningens ekonom från Riksbyggen. Dessutom deltar föreningens egen, av föregående årsstämma valda, internrevisor. Vid detta möte fastställs budgeten för kommande budgetår. Då bestäms även hur hög månadsavgiften ska vara. Det är kort inpå eventuella höjningar, men det beror på att en bostadsrättsförening inte får ta ut överavgifter.

Årets avgiftshöjning beror dels på inflationen, då sophämtning, vatten och el har gått upp i pris. Även underhåll och reparationer har blivit dyrare. Vi har dessutom tidigare haft extremt låga räntor, ca 0,4% på många lån (Vi har 110 miljoner i lån). Dessa går nu ut och för att ta höjd räknar Riksbyggen med 5,5% i ränta.

Vi går från prognos på 1,1 miljoner till 4,6 miljoner kronor i räntor.

Vi har valt kortsiktiga räntor tidigare för det har varit lägsta ränta. Lätt att vara efterklok och säga att det är fel. Men hade vi valt mer långsiktiga räntor hade vi fått höja avgifterna mer föregående år istället då de långsiktiga räntorna varit betydligt högre.

Vi kommer naturligtvis även framöver att vara aktiva för att förhandla till oss bra räntor på lån som löper ut under året och nästa år.

Sista delen i höjningen av avgiften är sättet att räkna på hur mycket pengar man ska ha i buffert. Tills nu har det varit att man ska klara 3 månader utan avgifter. Föreningens driftkostnader är ca 1,5 miljoner i månaden. Med andra ord en buffert på ca 4,5 milj.

De nya kraven är 5 månaders buffert, det vill säga att vi bör ha 8 miljoner på banken.

Vi kommer inte nå dit med denna budget men vi landar på ca 5,5 miljoner.

Min stora förhoppning är att våra räntor kommer ligga lägre än 5,5% så att vi kanske får en del pengar över till att lägga på takprojektet, som vi valt att pausa. Vi behöver göra detta inom några år. Det är ett kostsamt projekt där vi behöver låna upp mycket pengar. Vi kommer därför att bevaka när det blir bäst att göra utifrån ränteläge.

Vi är glada att vi har hunnit göra vissa energieffektiviseringar i föreningen under dessa goda år. Till exempel nya radiatorer och byte till ledbelysning. Det har och kommer ge oss lägre förbrukning av ström och fjärrvärme.

Vi har även genomfört stamreoveringar under våra fastigheter samt installerat laddstolpar utan att ta nya lån.

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



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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Kent Fritsö                | Ordförande         | 2023                                 |
| Stina Ljungberg            | Sekreterare        | 2024                                 |
| Linda Pettersson           | Vice ordförande    | 2024                                 |
| Agneta Gustafsson          | Ledamot            | 2023                                 |
| Mira Vancas                | Ledamot            | 2023                                 |
| Johan Kristersson          | Ledamot            | 2023                                 |
| Karina Bergh               | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Emilia Colombo             | Suppleant            | 2023                                 |
| Jonas Ahlberg              | Suppleant            | 2023                                 |
| Patrik Eriksson            | Suppleant            | 2023                                 |
| Ponthus Niemand            | Suppleant            | 2023                                 |
| Ted Karlsson               | Suppleant Riksbyggen |                                      |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>  | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|-----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| BoRevision AB, Emil Persson | Auktoriserad revisor   | 2023                                 |
| Carl-Gustav Andersson       | Förtroendevald revisor | 2023                                 |

| <b>Revisorssuppleanter</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Anita Carlstedt                | 2023                                 |
| BoRevision AB, Magnus Emilsson | 2023                                 |

| <b>Valberedning</b>   | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Martin Sävfors        | 2023                                 |
| Lennart Granberg      | 2023                                 |
| Joachim Engver-Jensen | 2023                                 |
| Atta Suleiman         | 2023                                 |

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört byte av radiatorer.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 492 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 491 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 2% samt värmeavgift med 10kr/m<sup>2</sup>/år 2022-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2022/2023 uppgår i genomsnitt till 739 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                   | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning  | 22 066    | 21 399    | 21 214    | 20 784    | 19 912    |
| Årets resultat   | 2 248     | 3 697     | 3 364     | 4 834     | -1 348    |
| Balansomslutning   | 119 943   | 120 607   | 103 007   | 101 656   | 96 475    |
| Soliditet %  | 10        | 8         | 5         | 2         | -3        |
| Likviditet % exkl. låneförhandlingar<br>kommande verksamhetsår | 121       | 129       | 99        | -         | -         |
| Likviditet % inkl. låneförhandlingar<br>kommande verksamhetsår | 10        | 20        | 13        | 14        | 163       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                 | 739       | 724       | 717       | 702       | 669       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>   | 4 139     | 4 238     | 3 693     | 3 746     | 3 810     |

**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 | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat   |
| Belopp vid årets början           | 937 091         | 953 800            | 859 702        | 2 899 991           | 3 697 836        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                    |                | 3 697 836           | -3 697 836       |
| Reservering underhållsfond        |                 |                    | 852 000        | -852 000            |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                    | -1 553 104     | 1 553 104           |                  |
| Årets resultat                    |                 |                    |                |                     | 2 247 530        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>937 091</b>  | <b>953 800</b>     | <b>158 598</b> | <b>7 298 931</b>    | <b>2 247 530</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 6 597 827        |
| Årets resultat                          | 2 247 530        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -852 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 553 104        |
| <b>Summa</b>                            | <b>9 546 461</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **9 546 461**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 22 066 250               | 21 399 420               |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3  | 301 377                  | 1 730 581                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |        | <b>22 367 627</b>        | <b>23 130 001</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |        |                          |                          |
| Driftkostnader  | Not 4  | -11 839 368              | -11 920 852              |
| Övriga externa kostnader                                  | Not 5  | -1 806 184               | -1 862 673               |
| Personalkostnader   | Not 6  | -1 745 086               | -1 650 153               |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar      | Not 7  | -3 520 365               | -3 416 278               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |        | <b>-18 911 002</b>       | <b>-18 849 957</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |        | <b>3 456 625</b>         | <b>4 280 044</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>anläggningstillgångar | Not 8  | 10 720                   | 51 456                   |
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter          | Not 9  | 62 749                   | 2 159                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                | Not 10 | -1 282 564               | -635 823                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |        | <b>-1 209 095</b>        | <b>-582 209</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |        | <b>2 247 530</b>         | <b>3 697 836</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                     |        | <b>2 247 530</b>         | <b>3 697 836</b>         |





# 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 | 104 800 139        | 92 529 073         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 2 626 803          | 3 067 829          |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 13 | 4 509 531          | 16 395 082         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>111 936 473</b> | <b>111 991 985</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 14 | 536 000            | 536 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>536 000</b>     | <b>536 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>112 472 473</b> | <b>112 527 985</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 15 | 1 656              | 4 438              |
| Övriga fordringar                              | Not 16 | 758 189            | 781 953            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 17 | 1 327 796          | 2 432 675          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 087 641</b>   | <b>3 219 066</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 18 | 5 382 652          | 4 860 681          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 382 652</b>   | <b>4 860 681</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>7 470 292</b>   | <b>8 079 746</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>119 942 765</b> | <b>120 607 731</b> |



# 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                              | 1 890 891         | 1 890 891          |                    |
| Fond för yttre underhåll                     | 158 598           | 859 702            |                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>2 049 489</b>  | <b>2 750 593</b>   |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | 7 298 931         | 2 899 991          |                    |
| Årets resultat                               | 2 247 530         | 3 697 836          |                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>9 546 461</b>  | <b>6 597 827</b>   |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>11 595 950</b> | <b>9 348 419</b>   |                    |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 34 363 229         | 69 825 099         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>34 363 229</b>  | <b>69 825 099</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 70 181 010         | 37 210 372         |
| Leverantörsskulder                           | Not 20            | 477 988            | 1 264 115          |
| Övriga skulder                               | Not 21            | 222 780            | 360 964            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22            | 3 101 808          | 2 598 761          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>73 983 586</b>  | <b>41 434 213</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>119 942 765</b> | <b>120 607 731</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-06-30         | 2022-06-30         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                    |                    |
| Resultat efter finansiella poster   | 2 247 530          | 3 697 836          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                    |                    |
| Avskrivningar   | 3 520 365          | 3 416 278          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>6 067 016</b>   | <b>7 114 113</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                    |                    |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 1 131 425          | -1 376 413         |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | -421 264           | -275 988           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>6 777 177</b>   | <b>5 461 713</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                    |                    |
| Investeringar i byggnader & mark  | -15 593 635        | 0                  |
| Investeringar i inventarier och installationer                                      | 243 231            | -3 069 978         |
| Investeringar i pågående byggnation   | 11 885 551         | -15 145 645        |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>- 3 464 853</b> | <b>-18 215 623</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                    |                    |
| Förändring av skuld   | -2 491 232         | 13 748 768         |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  | 0                  | 430 000            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 491 232</b>  | <b>14 178 768</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>521 971</b>     | <b>1 424 858</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>4 860 681</b>   | <b>3 435 823</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>5 382 652</b>   | <b>4 860 681</b>   |



# 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 som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar     | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------|---------------------|----------|
| Stomme                    | Linjär              | 50-60    |
| Stammar vatten och avlopp | Linjär              | 30-60    |
| Balkonger                 | Linjär              | 50       |
| Installationer            | Linjär              | 15-30    |
| Markanläggningar          | Linjär              | 20       |
| Fönster                   | Linjär              | 40-90    |

Mark är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 17 509 620               | 17 163 948               |
| Hyror, lokaler               | 1 014 757                | 949 978                  |
| Hyror, garage                | 451 141                  | 454 177                  |
| Hyror, p-platser             | 552 984                  | 540 896                  |
| Bränsleavgifter, bostäder    | 2 537 748                | 2 290 421                |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>22 066 250</b>        | <b>21 399 420</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|   | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter                               | 13 001                   | 20 524                   |
| Övriga ersättningar                           | 122 252                  | 110 319                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar        | -11                      | -18                      |
| Erhållna bidrag och ersättningar för personal | 6 281                    | 31 693                   |
| Övriga rörelseintäkter                        | 136 054                  | 139 045                  |
| Försäkringsersättningar                       | 23 800                   | 1 429 018                |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>           | <b>301 377</b>           | <b>1 730 581</b>         |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 553 104               | -623 589                 |
| Reparationer                         | -954 702                 | -2 764 286               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -673 843                 | -627 274                 |
| Tomträttsavgäld                      | -1 758 584               | -1 758 584               |
| Arrendeavgifter                      | -103 753                 | -96 942                  |
| Försäkringspremier                   | -251 407                 | -234 000                 |
| Kabel- och digital-TV                | -491 747                 | -530 025                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 18 600                   | 23 700                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -19 874                  | -39 088                  |
| Serviceavtal                         | -277 721                 | -243 034                 |
| Sotning                              | -1 913                   | -5 033                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -31 466                  | 0                        |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -161 482                 | -152 371                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -19 377                  | -7 726                   |
| Förbrukningsinventarier              | -174 916                 | -62 154                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -40 334                  | -76 716                  |
| Vatten                               | -892 131                 | -589 388                 |
| Fastighetsel                         | -942 588                 | -713 167                 |
| Uppvärmning                          | -2 475 756               | -2 557 433               |
| Sophantering och återvinning         | -543 877                 | -560 229                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -489 392                 | -303 513                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-11 839 368</b>       | <b>-11 920 852</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -34 175                  | -41 240                  |
| Förvaltningsarvode administration          | -1 567 962               | -1 539 662               |
| Annonsering och reklam                     | 0                        | -7 100                   |
| IT-kostnader                               | 0                        | -975                     |
| Styrelsearvode                             | -18 866                  | -20 201                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -34 720                  | -33 294                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -30 631                  | -32 028                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 614                   | -5 719                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -65 940                  | -111 486                 |
| Kontorsmateriel                            | -13 403                  | -19 920                  |
| Telefon och porto                          | -13 781                  | -13 458                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -7 120                   | -24 920                  |
| Serviceavgifter                            | -8 088                   | -8 113                   |
| Köpta tjänster                             | -1 707                   | -1 509                   |
| Bankkostnader                              | -7 377                   | -2 249                   |
| Övriga externa kostnader                   | -800                     | -800                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 806 184</b>        | <b>-1 862 673</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -855 027                 | -839 981                 |
| Uttagsskatt   | -284 360                 | -292 136                 |
| Styrelsearvoden                                       | -181 061                 | -171 966                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -41 242                  | -29 168                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -704                     | -4 878                   |
| Pensionskostnader                                     | -31 448                  | -31 234                  |
| Övriga personalkostnader                              | -15 108                  | -7 195                   |
| Sociala kostnader                                     | -336 137                 | -273 596                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-1 745 086</b>        | <b>-1 650 153</b>        |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -2 967 984               | -2 924 673               |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -354 585                 | -354 585                 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -30 156                  | -29 224                  |
| Avskrivning Installationer                                     | -167 640                 | -107 796                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-3 520 365</b>        | <b>-3 416 278</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|  | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 10 720                   | 51 456                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>10 720</b>            | <b>51 456</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 30 038                   | 0                        |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 28 429                   | 1 637                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 508                      | 521                      |
| Övriga ränteintäkter  | 3 775                    | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>62 749</b>            | <b>2 159</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 282 564               | -592 727                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -161                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -42 935                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 282 564</b>        | <b>-635 823</b>          |



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|  | 2023-06-30         | 2022-06-30         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | 160 613 262        | 160 613 262        |
| Markanläggning   | 7 149 716          | 7 149 716          |
|  | <b>167 762 978</b> | <b>167 762 978</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader  | 15 593 635         | 0                  |
|  | <b>15 593 635</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>183 356 613</b> | <b>167 762 978</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -73 380 694        | -70 456 021        |
| Markanläggningar                                       | -1 853 211         | -1 498 625         |
|  | <b>-75 233 905</b> | <b>-71 954 646</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -2 967 984         | -2 924 673         |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -354 585           | -354 585           |
|  | <b>-3 322 569</b>  | <b>-3 279 258</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-78 556 474</b> | <b>-75 233 905</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>104 800 139</b> | <b>92 529 073</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 99 858 219         | 87 232 568         |
| Markanläggningar                                       | 4 941 920          | 5 296 505          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder   | 468 000 000        | 468 000 000        |
| Lokaler  | 9 893 000          | 8 651 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>477 893 000</b> | <b>476 651 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>268 642 000</i> | <i>267 400 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>209 251 000</i> | <i>209 251 000</i> |





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

|  | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier  | 1 630 038         | 1 630 038         |
| Installationer på egen fastighet                       | 3 536 233         | 466 225           |
|  | <b>5 166 271</b>  | <b>2 096 263</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer (bidrag Naturvårdsverket)               | -299 121          | 3 069 978         |
| Bilar och andra transportmedel                         | 55 890            | 0                 |
|  | <b>-243 231</b>   | <b>3 069 978</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>4 923 040</b>  | <b>5 166 241</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier  | -1 524 391        | -1 495 167        |
| Installationer   | -574 051          | -466 255          |
|  | <b>-2 098 442</b> | <b>-1 961 422</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier  | -29 224           | -29 224           |
| Installationer   | -167 640          | -107 796          |
| Bilar och andra transportmedel                         | -932              | 0                 |
|  | <b>-197 795</b>   | <b>-137 020</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier  | -1 553 615        | -1 524 391        |
| Installationer   | -741 690          | -574 050          |
| Bilar och andra transportmedel                         | -932              | 0                 |
|  | <b>-2 296 237</b> | <b>-2 098 441</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 296 237</b> | <b>-2 098 441</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>2 626 803</b>  | <b>3 067 829</b>  |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Inventarier  | 76 423            | 105 647           |
| Installationer   | 2 495 422         | 2 962 182         |
| Bilar och andra transportmedel                         | 54 959            | 0                 |

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

|                                  | 2023-06-30       | 2022-06-30        |
|----------------------------------|------------------|-------------------|
| Byte av radiatorer samt Relining | 0                | 16 395 082        |
| Relining                         | 4 509 531        | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>4 509 531</b> | <b>16 395 082</b> |



| <b>Not 14 Andra långfristiga fordringar</b> | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar               | 536 000           | 536 000           |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>  | <b>536 000</b>    | <b>536 000</b>    |

| <b>Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | -794              | -32 149           |
| Kundfordringar                                   | 2 450             | 36 587            |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>1 656</b>      | <b>4 438</b>      |

| <b>Not 16 Övriga fordringar</b> | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar                | 132 578           | 169 918           |
| Skattekonto                     | 625 611           | 612 035           |
| <b>Summa övriga fordringar</b>  | <b>758 189</b>    | <b>781 953</b>    |

| <b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                     | 29 164            | 1 636             |
| Förutbetalda försäkringspremier                            | 133 505           | 117 162           |
| Förutbetalda driftkostnader                                | 0                 | 115 271           |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                             | 487 792           | 473 379           |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                                | 68 549            | 31 684            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        | 167 965           | 1 252 725         |
| Förutbetald tomträttsavgäld                                | 439 646           | 439 646           |
| Förutbetalda leasingavgifter                               | 1 175             | 1 173             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  | <b>1 327 796</b>  | <b>2 432 675</b>  |

| <b>Not 18 Kassa och bank</b> | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                    | 2 616 863         | 2 002 153         |
| Transaktionskonto            | 2 765 789         | 2 858 528         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>5 382 652</b>  | <b>4 860 681</b>  |



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 104 544 239       | 107 035 471       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -70 181 010       | -37 210 372       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>34 363 229</b> | <b>69 825 099</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld             | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld             |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| NORDEA       | 0,76%      | 2023-02-16          | 19 850 000,00         | -19 850 000,00          | 0,00                | 0,00                  |
| NORDEA       | 3,96%      | 2025-02-19          | 0,00                  | 19 850 000,00           | 0,00                | 19 850 000,00         |
| NORDEA       | 2,38%      | 2024-05-15          | 15 987 668,00         | 0,00                    | 710 000,00          | 15 277 668,00         |
| NORDEA       | 0,50%      | 2023-11-20          | 16 227 753,00         | 0,00                    | 334 592,00          | 15 893 161,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,41%      | 2023-06-30          | 15 343 688,00         | -14 869 140,00          | 474 548,00          | 0                     |
| STADSHYPOTEK | 0,73%      | 2023-10-30          | 15 760 000,00         | 0,00                    | 480 000,00          | 15 280 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,49%      | 2023-12-01          | 6 479 112,00          | 0,00                    | 133 592,00          | 6 345 520,00          |
| STADSHYPOTEK | 0,49%      | 2023-12-01          | 17 387 250,00         | 0,00                    | 358 500,00          | 17 028 750,00         |
| SWEDBANK     | 4,20%      | 2026-06-17          | 0,00                  | 14 869 140,00           | 0,00                | 14 869 140,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>107 035 471,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>2 491 232,00</b> | <b>104 544 239,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 355 911 kr och omsätta fem lån på totalt 69 825 099 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 491 232 kr årligen.

\*\* Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 lån med villkorsändringsdag under år 2023/2024 (Nästkommande räkenskapsår) Dessa ska redovisas som kortfristiga skulder enligt nya rekommendationer. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                      | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder                   | 416 193           | 1 816 232         |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 61 795            | -552 116          |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>477 988</b>    | <b>1 264 115</b>  |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                    | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder                     | 161 272           | 193 515           |
| Skuld för moms                     | 59 075            | 51 645            |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 61 828            | 115 804           |
| Avräkning lön                      | -59 395           | 0                 |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>222 780</b>    | <b>360 964</b>    |



**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner  | 154 678           | 142 994           |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 74 975            | 44 929            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 169 655           | 91 609            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 32 805            | 0                 |
| Upplupna elkostnader                                      | 59 385            | 51 453            |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 68 257            | 71 130            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 94 180            | 88 432            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 44 267            | 80 144            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 94 299            | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 64 141            | 0                 |
| Beräknat förvaltningsarvode                               | 19 727            | 20 201            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 2 225 440         | 2 007 869         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>3 101 808</b>  | <b>2 598 761</b>  |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                    | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 110 053 667       | 110 053 667       |

**Not 24 Eventualförpliktelser**

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

**Not 25 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

\_\_\_\_\_  
Kent Fritsö

\_\_\_\_\_  
Stina Ljungberg

\_\_\_\_\_  
Linda Pettersson

\_\_\_\_\_  
Agneta Gustafsson

\_\_\_\_\_  
Karina Bergh

\_\_\_\_\_  
Johan Kristersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

BoRevision AB

\_\_\_\_\_  
Magnus Emilsson  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Carl-Gustav Andersson  
Förtroendevald revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Göteborgshus nr 22 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2022-06-30.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Göteborgshus nr 22 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Carl-Gustav Andersson  
Av föreningen vald revisor



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

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

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

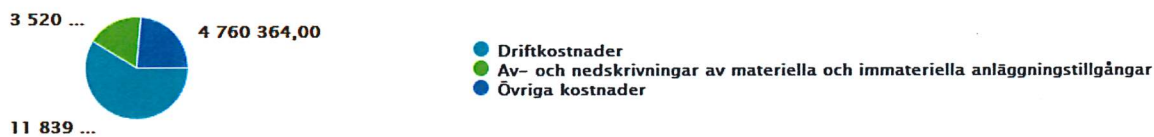
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

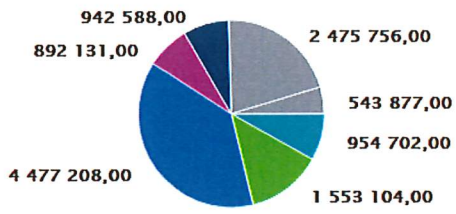
# Nyckeltal

| Belopp i SEK  | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Kostnadsfördelning</b>   |                   |                   |
| Driftkostnader  | 11 839 368        | 11 920 852        |
| Övriga externa kostnader  | 1 806 184         | 1 862 673         |
| Personalkostnader   | 1 745 086         | 1 650 153         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 3 520 365         | 3 416 278         |
| Finansiella poster  | 1 209 095         | 582 209           |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>20 120 096</b> | <b>19 432 165</b> |



**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel utgift för materialinköp          | 0                 | 27 959            |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat                    | 135 014           | 386               |
| Rabatt/återbäring från RB                           | -18 600           | -23 700           |
| Systematiskt brandskyddsarbete                      | 19 874            | 39 088            |
| Serviceavtal  | 277 721           | 243 034           |
| Inre skötsel/städ grund                             | 354 378           | 178 133           |
| Sotning   | 1 913             | 5 033             |
| Hissbesiktning                                      | 31 466            | 0                 |
| Abonnemang brandlarm                                | 116 744           | 113 379           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster                  | 44 738            | 38 992            |
| Snö- och halkbekämpning                             | 19 377            | 7 726             |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen           | 0                 | 15 355            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                       | 50 777            | 156 608           |
| Rep lokaler utg för köpta tj                        | 5 511             | 109 740           |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj            | 225 356           | 177 479           |
| Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 0                 | 2 353             |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning       | 51 995            | 13 120            |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet             | 81 827            | 21 649            |
| Rep install utg för köpta tj Värme                  | 6 131             | 0                 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation            | 3 791             | 2 496             |
| Rep install utg för köpta tj El                     | 8 107             | 0                 |
| Rep install utg för köpta tj Hissar                 | 31 636            | 31 534            |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem              | 22 597            | 33 458            |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster               | 8 444             | 0                 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar       | 26 603            | 19 860            |
| Rep markytor utg för köpta tj                       | 8 904             | 1 396             |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj               | 0                 | 17 304            |
| Rep garage utg för köpta tj                         | 4 216             | 14 207            |
| Övriga Reparationer                                 | 125 673           | 603               |
| Vattenskador  | 293 132           | 2 147 125         |
| UH bostäder utg för köpta tj                        | 418 077           | 0                 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj             | 895 045           | 282 717           |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning       | 187 614           | 0                 |
| UH installationer utg för köpta tj El               | 52 368            | 0                 |
| UH huskropp utg för köpta tj Balkonger              | 0                 | 324 716           |
| UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor        | 0                 | 16 156            |
| Fastighetsel  | 942 588           | 713 167           |
| Uppvärmning   | 2 475 756         | 2 557 433         |
| Vatten  | 892 131           | 589 388           |
| Sophämtning   | 319 560           | 322 756           |
| Extra sophämtning                                   | 221 843           | 202 379           |
| Hyra container                                      | 2 475             | 35 094            |
| Fastighetsförsäkring                                | 251 407           | 234 000           |
| Tomträttsavgälder                                   | 1 758 584         | 1 758 584         |
| Arrendeavgifter                                     | 103 753           | 96 942            |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                | 491 747           | 530 025           |
| Extradebiteringar teknisk förvaltning               | 0                 | 84 264            |
| Felanmälan/jour                                     | 0                 | 12 770            |
| Fastighetsskatt                                     | 673 843           | 627 274           |
| Förbrukningsinventarier                             | 48 617            | 18 488            |
| Förbrukningsmaterial                                | 126 300           | 17 354            |
| Övriga förbrukningsinventarier/material             | 0                 | 26 311            |
| Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl       | 0                 | 53 748            |
| Övriga kostnader för transportmedel                 | 40 334            | 22 969            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                         | <b>11 839 368</b> | <b>11 920 852</b> |



- Reparationer
- Underhåll
- Övriga kostnader
- Vatten
- El
- Uppvärmning
- Sophantering och återvinning



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|     | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|-----|-------------------|-------------------|
| BOA | 47 388 kr/kvm     | 23 694 kr/kvm     |



| Belopp i kr  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
| Abonnemang brandlarm                                 | 2    | 5    |
| Arbetskläder och skyddsmaterial                      | 0    | 0    |
| Arrendeavgifter                                      | 2    | 4    |
| Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning     | 0    | 0    |
| Bevakningskostnader                                  | 0    | 0    |
| Bevakningskostnader jour                             | 0    | 0    |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                 | 10   | 22   |
| Ersättningar till hyresgäster                        | 0    | 0    |
| Extra sophämtning                                    | 5    | 9    |
| Extradebiteringar teknisk förvaltning                | 0    | 4    |
| Fastighetsel   | 20   | 30   |
| Fastighetsförsäkring                                 | 5    | 10   |
| Fastighetsskatt                                      | 14   | 26   |
| Fastighetsskötsel utgift för materialinköp           | 0    | 1    |
| Felanmälan/jour                                      | 0    | 1    |
| Fjärrvärme   | 0    | 0    |
| Förbrukningsinventarier                              | 1    | 1    |
| Förbrukningsmaterial                                 | 3    | 1    |
| Hissbesiktning                                       | 1    | 0    |
| Hyra container                                       | 0    | 1    |
| Inre skötsel/städ extra                              | 0    | 0    |
| Inre skötsel/städ grund                              | 7    | 8    |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK                | 0    | 0    |
| Rabatt/återbäring från RB                            | 0    | -1   |
| Rep bostäder utg för köpta tj                        | 1    | 7    |
| Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material | 0    | 0    |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj                | 0    | 1    |
| Rep garage utg för köpta tj                          | 0    | 1    |
| Rep gem utry utg för köpta tj Golv                   | 0    | 0    |
| Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering  | 0    | 0    |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning        | 1    | 1    |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj             | 5    | 7    |
| Rep huskropp utg för köpta tj                        | 0    | 0    |
| Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger              | 0    | 0    |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar        | 1    | 1    |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster                | 0    | 0    |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak                    | 0    | 0    |
| Rep install utg för köpta tj El                      | 0    | 0    |
| Rep install utg för köpta tj Hissar                  | 1    | 1    |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem               | 0    | 1    |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon     | 0    | 0    |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet              | 2    | 1    |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation             | 0    | 0    |
| Rep install utg för köpta tj Värme                   | 0    | 0    |
| Rep install utg för köpta tj Övrigt                  | 0    | 0    |
| Rep installationer utg för köpta tj                  | 0    | 0    |
| Rep lokaler utg för köpta tj                         | 0    | 5    |
| Rep markytor utg för köpta tj                        | 0    | 0    |
| Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm       | 0    | 0    |
| Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl        | 0    | 2    |
| Rep p-plats utg för köpta tj                         | 0    | 0    |
| Rep utgift mtrl inköp bostäder                       | 0    | 0    |
| Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser               | 0    | 0    |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen            | 0    | 1    |
| Rep utgift mtrl inköp installationer                 | 0    | 0    |
| Rep utgift mtrl inköp markytor                       | 0    | 0    |
| Serviceavtal   | 6    | 10   |
| Snö- och halkbekämpning                              | 0    | 0    |
| Sophämtning  | 7    | 14   |
| Sotning  | 0    | 0    |
| Statuskontroll                                       | 0    | 0    |
| Städ, utgift för materialinköp                       | 0    | 0    |



|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Systematiskt brandskyddsarbete                 | 0             | 2             |
| Tomträttsavgälder                              | 37            | 74            |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat               | 3             | 0             |
| UH bostäder utg för köpta tj                   | 9             | 0             |
| UH Garage o P-plats utg för köpta tj           | 0             | 0             |
| UH garage o p-plats utg för mtrl inköp         | 0             | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning  | 4             | 0             |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj        | 19            | 12            |
| UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp      | 0             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj                   | 0             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj Balkonger         | 0             | 14            |
| UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar   | 0             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj Fasader           | 0             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj Fönster           | 0             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj Tak               | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj             | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj El          | 1             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Hissar      | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Låssystem   | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet  | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Värme       | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Övrigt      | 0             | 0             |
| UH lokaler utg för köpta tj                    | 0             | 0             |
| UH Markytor utg för köpta tj                   | 0             | 0             |
| UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor   | 0             | 1             |
| Underhåll Övrigt                               | 0             | 0             |
| Uppvärmning                                    | 52            | 108           |
| Vatten   | 19            | 25            |
| Vattenskador                                   | 6             | 91            |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra          | 0             | 0             |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund          | 0             | 0             |
| Övriga förbrukningsinventarier/material        | 0             | 1             |
| Övriga försäkringsskador                       | 0             | 0             |
| Övriga kostnader för transportmedel            | 1             | 1             |
| Övriga Reparationer                            | 3             | 0             |
| Övriga utgifter för köpta tjänster             | 1             | 2             |
| <b>Summa driftkostnader</b>                    | <b>249,84</b> | <b>503,12</b> |

# Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 22

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 22 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)







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

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