

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 16
Org nr: 757201-7247



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 och andra eventuella ersättningar 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
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16
för härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 4 115 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 473 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 69:1, 70:1, 71:1, 72:1, 73:1, 74:2, 758:526 samt 758:66 med adresserna Silvermyntsgatan 2-32 och 3-21, Kopparmyntsgatan 1-7 och 9 samt Plåtmyntsgatan 1-17 och 19-33. På dessa tomter har år 1953 uppförts bostadshus med 343 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 18 738 m². Järnbrott 758:66 och 758:526 är parkeringsplatser respektive parkeringsdäck. Dessutom finns 5 st lokaler med en sammanlagd yta av 469 m², garageplats MC 8 st, P-plats med motorvärmare 12 st, P-plats utan el 71 st, garage kall 95 st, garageplats kall 44 st, husvagnsplats 8 st. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Tomträttsavtalet gäller oförändrat i 10 år tom 2032-05-20 för fastigheterna 69:1, 70:1, 71:1, 73:1 och för fastigheten 72:1 och 74:2 till och med 2033-04-20.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg och hemförsäkring tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	44
2 rum och kök	205
3 rum och kök	70
4 rum och kök	24
Total tomtarea	40 092 m ²
Total bostadsarea	18 738 m ²
Lokaler 5 st	469 m ²
Förråd 43 st	888 m ²



Årets taxeringsvärde	326 535 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	365 400 000 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 Riksbyggens ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
TFF BAS AB	Teknisk förvaltning
Störningsjouren i Göteborg AB	Bevakningstjänster
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Göteborg Energi	Uppvärmning
Telenor AB	Bredband
Luleå Energi	El

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 2 137 tkr och planerat underhåll för 1 394 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 senast 2025-05-01.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning, tvättmaskin, torktumlare	353 tkr
Byte av armaturer samt målning, vindar, källare & entréer	1 039 tkr
Parkering	2 tkr

Kommande planerat underhåll

Beskrivning	
Målning samt putslagning av garage, miljöhus och källardörrar	2025
Dränering av Plåtmyntsgatan 1-17 samt Silvermyntsgatan 12-32	2026
Utredning fasad Silvermyntsgatan 2-10	2026-2027
Besiktning av samtliga tak	2026-2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Bergquist	Ordförande	2026
Sara Fridell	Sekreterare	2026
Andreas Olausson	Vice ordförande	2026
Marcus Andersson	Ledamot	2025
Anne Danielsson	Ledamot	2025
Tim Kronberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Hellström	Suppleant	2025
Lars-Göran Rydh	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	2025
Niklas Hallhagen	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	2025
Nickolina Persson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Gustafsson	2025
Charlotta Olvegård	2025
Linus Åhman	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt ytterligare tre av de nyproducerade lägenheterna. Dessutom har föreningen erhållit ett vite från Riksbyggen på grund av förseningen i ombyggnadsprojektet på ca 2,2 miljoner kr. Föreningen har även extraamorterat 6 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 467 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 469 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 3% av årsavgiften från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 078 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Ordföranden har ordet

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen lagt ned mycket tid och engagemang på att minska föreningens kostnader, i syfte att undvika större avgiftshöjningar för våra medlemmar. Det har varit ett omfattande och tidskrävande arbete, där vi har behövt väga många faktorer mot varandra.

Att hålla föreningens ekonomi i balans är en utmaning – särskilt i tider då driftkostnader ökar kraftigt. Som ni ser i redovisningen har kostnader för el, sophämtning, fjärrvärme och andra löpande utgifter stigit med cirka 10 % jämfört med föregående år. Dessa poster utgör en stor andel av de avgifter som medlemmarna betalar in till föreningen, vilket innebär att vi måste vara noga med varje beslut som påverkar ekonomin.

Vi har även fortsatt vårt aktiva arbete med föreningens lån, där vi noggrant planerar bindningstider och förfallodatum för att undvika att flera lån löper ut samtidigt. På så vis minskar vi risken för att exponeras mot räntehöjningar i ett ogynnsamt marknadsläge.

Som ett led i vårt kostnadsreducerande arbete valde vi under året att säga upp samtliga förvaltningsavtal med Riksbyggen. Genom att omstrukturera dessa tjänster har vi kunnat sänka föreningens avtalskostnader avsevärt – något vi förväntar oss kommer att synas tydligt redan under nästa räkenskapsår.

Vi har under året också genomfört ett förbättringsarbete baserat på en motion som inkom vid föregående årsstämma. Detta har resulterat i att ny belysning har installerats i samtliga källare, vindar och gemensamma utrymmen. Denna åtgärd har lett till förbättrad trygghet, bättre ljusmiljö och energieffektivisering i föreningens fastigheter.

Just nu pågår upphandling av ny dränering vid Plåtmyntsgatan 1–17 samt Silvermyntsgatan 12–32. I samband med detta ser vi också över möjligheterna att installera elbilsladdare i området för att möta framtida behov.

Vi har även planer på att måla om garagens tak och väggar i syfte att förlänga deras livslängd, samt att färdigställa renoveringen av återstående källardörrar som idag visar tydliga tecken på rötskador.

Vi i styrelsen ser fram emot ett nytt verksamhetsår och att tillsammans med våra medlemmar fortsätta utveckla och ta hand om vår förening.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	21 559	20 076	19 233	18 756	18 352
Resultat efter finansiella poster*	-1 643	-6 123	-3 144	8 070	4 944
Soliditet %*	11	6	7	12	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	89	92	71	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 078	1 007	961	933	918
Energikostnad kr/kvm*	239	228	207	195	179
Sparande kr/kvm*	80	45	153	544	311
Ränta kr/kvm	202	168	99	27	30
Skuldsättning kr/kvm*	5 127	5 296	5 399	4 141	4 203
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 498	5 921	6 037	4 630	4 700
Räntekänslighet %*	5,1	5,9	6,3	5,0	5,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.



Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör ett negativt resultat för verksamhetsåret och för att kunna täcka upp underskott framöver höjer föreningen årsavgiften från 2025-07-01 med 3%, för att öka upp föreningens resultat, likviditet och även sparandet. Sparandet ligger på en högre nivå i år jämfört med tidigare år, sparandet väntas öka enligt budget.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	552 657	3 947 385	6 908 267	2 235 152	-6 123 123
Disposition enl. årsstämmbeslut				-6 123 123	6 123 123
Reservering underhållsfond			1 997 000	-1 997 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 393 972	1 393 972	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	5 828	7 690 000			
Årets resultat					-1 642 681
Vid årets slut	558 485	11 637 385	7 511 295	-4 490 999	-1 642 681

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 887 971
Årets resultat	-1 642 681
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 997 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 393 972
Summa	-6 133 680

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 133 680

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 558 986	20 076 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 504 936	1 020 326
Summa		24 063 922	21 096 389
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 207 601	-15 354 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 143 766	-3 815 749
Personalkostnader	Not 6	-251 722	-222 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 115 288	-4 099 421
Summa rörelsekostnader		-21 718 377	-23 492 133
Rörelseresultat		2 345 545	-2 395 744
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 633
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	80 215	278 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 068 441	-4 008 646
Summa finansiella poster		-3 988 226	-3 727 379
Resultat efter finansiella poster		-1 642 681	-6 123 123
Årets resultat		-1 642 681	-6 123 123



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	106 709 388	109 609 735
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 552 481	2 679 334
Summa materiella anläggningstillgångar		109 261 868	112 289 070
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	509 000	509 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		509 000	509 000
Summa anläggningstillgångar		109 770 868	112 798 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	247 453	0
Övriga fordringar	Not 15	378 972	355 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 036 352	1 529 411
Summa kortfristiga fordringar		1 662 777	1 884 616
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 839 880	8 967 955
Summa kassa och bank		8 839 880	8 967 955
Summa omsättningstillgångar		10 502 657	10 852 571
Summa tillgångar		120 273 525	123 650 641



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 195 870	4 500 042
Fond för yttre underhåll		7 511 295	6 908 267
Summa bundet eget kapital		19 707 165	11 408 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 490 999	2 235 152
Årets resultat		-1 642 681	-6 123 123
Summa fritt eget kapital		-6 133 680	-3 887 971
Summa eget kapital		13 573 484	7 520 338
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	71 605 100	53 874 535
Summa långfristiga skulder		71 605 100	53 874 535
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 423 748	57 067 271
Leverantörsskulder	Not 19	249 564	832 952
Skatteskulder	Not 20	10 180	35 355
Övriga skulder	Not 21	388 618	398 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 022 831	3 922 007
Summa kortfristiga skulder		35 094 941	62 255 768
Summa eget kapital och skulder		120 273 525	123 650 641



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 345 545	-2 395 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 115 288	4 099 421
Utdelningar		2 633
	6 460 832	1 706 310
Erhållen ränta	133 173	196 708
Erlagd ränta	-4 092 182	-3 983 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 501 823	-2 080 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	168 882	1 820
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 493 564	-5 674 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 177 141	-7 752 816
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 088 086	-26 800 000
Investeringar i pågående byggnation	0	25 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 088 086	-1 300 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-7 912 958	-2 171 708
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	7 695 828	3 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-217 130	1 778 292
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-128 075	-7 274 524
Likvida medel vid årets början	8 967 955	16 242 479
Kassa och Bank BR	8 839 880	8 967 955



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Byggnader	Linjär	85
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5-50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	17 208 137	16 153 136
Hyror, lokaler	626 366	608 020
Hyror, garage	764 010	762 714
Hyror, p-platser	330 711	330 846
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-283 795	-290 141
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-168 983	-170 421
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 775	-16 768
Rabatter	-5 004	-13 620
Bränsleavgifter, bostäder	2 983 319	2 712 297
Övriga ersättningar	133 998	127 936
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-12
Summa nettoomsättning	21 558 986	20 203 987

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	174 940
Övriga rörelseintäkter	2 483 604	457 435
Försäkringsersättningar	21 332	260 027
Summa övriga rörelseintäkter	2 504 936	892 402



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 393 972	-2 976 825
Reparationer	-2 136 900	-2 392 100
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-663 448	-664 940
Tomträttsavgäld	-2 212 532	-2 212 532
Arrendeavgifter	-36 223	-39 863
Försäkringspremier	-474 801	-411 735
Kabel- och digital-TV	-651 725	-619 189
Återbäring från Riksbyggen	7 000	3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 775	-14 872
Serviceavtal	-71 849	-136 314
Obligatoriska besiktningar	-236 916	-11 598
Bevakningskostnader	-9 457	-11 435
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-200 423
Snö- och halkbekämpning	-157 126	-235 394
Ersättningar till hyresgäster	-21 625	-1 000
Förbrukningsinventarier	-17 806	-62 794
Fordons- och maskinkostnader	-69	-11 615
Vatten	-956 619	-818 220
Fastighetsel	-677 202	-726 175
Uppvärmning	-3 168 399	-3 224 240
Sophantering och återvinning	-527 222	-426 605
Förvaltningsarvode drift	-790 935	-159 794
Summa driftskostnader	-14 207 601	-15 354 563

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	-11 130
Förvaltningsarvode administration	-1 833 067	-2 386 563
IT-kostnader	-17 683	-52 547
Arvode, yrkesrevisor	-30 500	-28 895
Övriga förvaltningskostnader	-872 305	-661 933
Kreditupplysningar	-1 208	-4 557
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-69 216	-69 581
Representation	-1 207	-1 694
Kontorsmateriel	-13 981	-32 969
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 941	-20 341
Medlems- och föreningsavgifter	-13 760	13 520
Konsultarvoden	-54 629	-348 065
Bankkostnader	-10 617	-10 265
Advokat och rättegångskostnader	-35 313	-90 235
Övriga externa kostnader	-188 339	-110 496
Summa övriga externa kostnader	-3 143 766	-3 815 749



Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-164 915	-150 810
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 782	-17 753
Övriga personalkostnader	-900	0
Sociala kostnader	-57 125	-53 837
Summa personalkostnader	-251 722	-222 400

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 673 140	-3 657 272
Avskrivningar tillkommande utgifter	-315 294	-315 294
Avskrivning Maskiner och inventarier	-126 854	-126 855
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 115 288	-4 099 421

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	2 633
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 633

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	74 796	275 804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	516	471
Övriga ränteintäkter	4 903	2 359
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80 215	278 634

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-4 068 441	-4 008 646
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 068 441	-4 008 646



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	164 347 859	137 547 859
	164 347 859	137 547 859
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 088 086	26 800 000
	1 088 086	26 800 000
Avyttringar och utrangeringar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 435 945	164 347 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-54 738 124	-50 765 558
	-54 738 124	-50 765 558
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 988 434	-3 972 566
	-3 988 434	-3 972 566
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-58 726 558	-54 738 124
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 709 387	109 609 735
Varav		
Byggnader	106 709 387	109 609 735
Taxeringsvärden		
Bostäder	319 000 000	354 000 000
Lokaler	7 535 000	11 400 000
Totalt taxeringsvärde	326 535 000	365 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>203 935 000</i>	<i>199 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>122 600 000</i>	<i>165 600 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	6 388 903	6 388 903
	6 388 903	6 388 903
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 388 903	6 388 903
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 709 569	-3 582 714
	-3 709 569	-3 582 714
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-126 854	-126 855
	-126 854	-126 855
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 836 423	-3 709 569
	-3 836 423	-3 709 569
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 836 423	-3 709 569
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 552 481	2 679 334
Varav		
Inventarier och verktyg	2 552 481	2 679 334

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar (IF)	509 000	509 000
Summa andra långfristiga fordringar	509 000	509 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	247 453	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	247 453	0

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	21 880	0
Skattekonto	357 092	355 205
Summa övriga fordringar	378 972	355 205



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	28 968	81 926
Förutbetalda försäkringspremier	250 195	222 075
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	513 409
Förutbetald kabel-tv-avgift	143 029	158 869
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 027	0
Förutbetald tomträttsavgäld	553 133	553 133
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 036 352	1 529 411

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	4 734 150	4 068 395
Transaktionskonto	4 105 729	4 899 560
Summa kassa och bank	8 839 880	8 967 955

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	103 028 848	110 941 806
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 423 748	-57 067 271
Långfristig skuld vid årets slut	71 605 100	53 874 535

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-11-12	11 440 500,00	-5 365 500,00	6 075 000,00	0,00
NORDEA	4,08%	2025-01-22	16 457 040,00	-16 457 040,00	0,00	0,00
NORDEA	4,08%	2025-06-18	10 649 091,00	-10 298 023,00	351 068,00	0,00
NORDEA	2,71%	2027-08-18	17 600 000,00	0,00	600 000,00	17 000 000,00
NORDEA	2,70%	2025-10-22	0,00	16 457 040,00	0,00	16 457 040,00
NORDEA	4,08%	2026-03-18	13 331 250,00	0,00	135 000,00	13 230 000,00
NORDEA	4,75%	2026-10-21	13 152 050,00	0,00	343 140,00	12 808 910,00
NORDEA	3,86%	2027-03-17	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
NORDEA	3,90%	2028-02-16	13 311 875,00	0,00	442 500,00	12 869 375,00
NORDEA	2,89%	2028-06-19	0,00	15 663 523,00	0,00	15 663 523,00
Summa			110 941 806,00	0,00	7 946 708,00	103 028 848,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån hos Nordea om 12 230 000 kr samt 15 663 523 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	418 299	832 952
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-168 735	0
Summa leverantörsskulder	249 564	832 952

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	10 180	35 355
Summa skatteskulder	10 180	35 355

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	325 392	344 978
Övriga skulder	13 766	0
Mottagna depositioner	49 460	49 460
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 746
Summa övriga skulder	388 618	398 184

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	48 259	48 259
Upplupna räntekostnader	466 915	490 656
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 040	0
Upplupna elkostnader	37 409	41 245
Upplupna vattenavgifter	84 944	71 751
Upplupna värmekostnader	125 197	131 407
Upplupna kostnader för renhållning	49 451	29 619
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 500
Upplupna styrelsearvoden	150 810	150 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 327	1 300 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 169	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 857 310	1 628 760
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 022 831	3 922 007

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	118 308 400	118 308 400

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-22

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Annika Bergquist

Sara Fridell

Andreas Olausson

Anne Danielsson

Marcus Andersson

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

BoRevision AB

Magnus Emilsson
Extern revisor

Niklas Hallhagen
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16, org.nr. 757201-7247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 16 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Niklas Hallhagen
Av föreningen vald revisor



RB BRF Göteborgshus 16

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 16 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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

