

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Göteborgshus 14
Org nr: 757201-7254

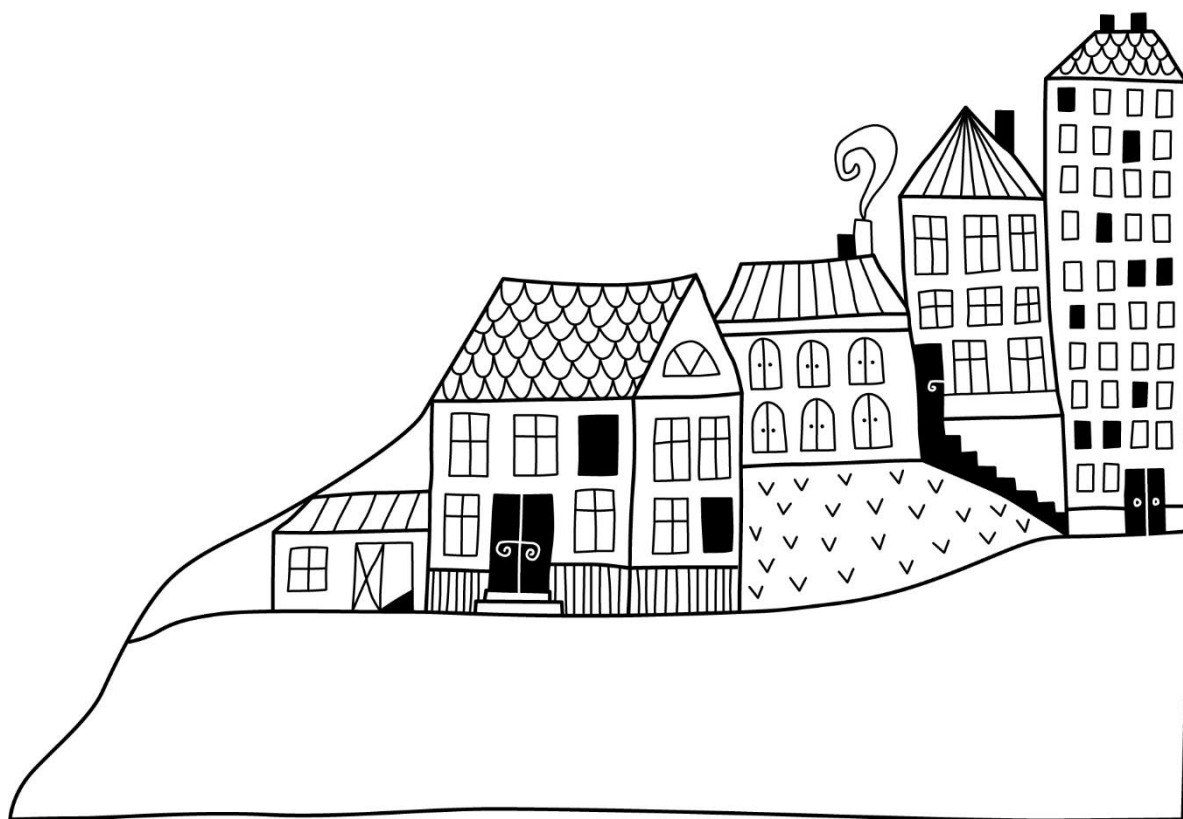
2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 14
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 499 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 880 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 091 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,38 % av föreningens nettoomsättning.

Fastighetsuppgifter

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

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

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

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

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	39
2 rum och kök	145
3 rum och kök	73
4 rum och kök	24
Totalt	281



Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	25 343 m ²
Total bostadsarea	15 558 m ²
Total lokalarea	2 059 m ²

Årets taxeringsvärde	354 204 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	404 363 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Underhållsplan: Föreningen har en aktuell underhållsplan som är uppdaterad under 2025.

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 478 tkr och planerat underhåll för 6 581 tkr. Av det totala underhållet har 328 tkr kostnadsförts i resultaträkningen, medan resterande 6 253 tkr har aktiverats och redovisats i balansräkningen.

Årets utförda underhåll som redovisats i resultaträkningen

Beskrivning	Belopp
Renovering soprum	34 tkr
Renovering lokal stora rummet	47 tkr
Underhållsservice tvättstuga	58 tkr
Nya luftare på avloppsrör vinden	43 tkr
Radiatorer i lokal	85 tkr
Lagning trä på förråd/källardörrar	23 tkr
Målning sockellinje	39 tkr

Planerat underhåll verksamhetsår 2025 – 2026

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

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Rydbeck	Ordförande	2026
Emma Grönlund	Sekreterare	2026
Klas Wigert	Vice ordförande	2025
Liza Södergård	Ledamot	2026
Fredrik Holm	Ledamot	2025
Lise-Lotte Nicander	Ledamot	2025
Jenny Berg	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jakob Grönlund	Suppleant	2026 <i>Avgått under räkenskapsåret</i>
Peter Waldeck	Suppleant	2025
Thea Ekholm	Suppleant	2025
Valdemar Lindekrantz	Suppleant	2025
Joakim Fuxén	Suppleant Riksbyggen	2025 <i>Avgått under räkenskapsåret</i>
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Magnusson	Förtroendevald revisor	2025
Emil Persson, BoRevision Revisionsbyrå	Extern revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ellen Carlsson	2025	
Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Charlotte Jonasson	2025	
Gunilla Limbäck Svensson	2025	
Svante Lundgren	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden att samtliga Bostadsrättsföreningar behöver ändra regelverk från K2 till K3. Då föreningen står inför stora underhåll har styrelsen beslutat att föreningen redan detta verksamhetsår ska övergå till att tillämpa regelverket K3. Detta regelverk innebär bland annat att fastigheten delas upp i komponenter, exempelvis stomme, fasad och tak och att de olika komponenterna skrivs av utifrån deras livslängd.

Underhållskostnaderna för relining och renovering av tak har detta verksamhetsår aktiverats som pågående arbete. Avskrivning av dessa komponenter kommer ske först då arbetena är färdiga.

Enligt regelverket som föreningen tidigare tillämpade, K2, redovisades fastigheten som en enda tillgång. Med K2 hade årets underhållskostnader för relining och renovering av tak kostnadsförts och påverkat resultatet negativt. Föreningen hade visat ett negativt resultat de åren föreningen haft större underhållskostnader och resultatet hade inte varit jämförbart över tiden.

Kassaflödet är detsamma och har inte påverkats av bytet av regelverk.

Relining – renovering av horisontella avloppsstammar

Efter att ha skjutit upp reliningarbetet under flera år så startade vi upp det nödvändiga renoveringsarbetet under hösten 2024 som planeras vara klart Q4 2025.

Efter en urvalsprocess så valdes vi ut en kvalificerad projektledare från Företaget Stamfast som även var med i utvärderingen av entreprenör där Proline genom goda referenser och pris valdes. Proline kom igång med det fysiska arbetet i februari.

Arbetet under våren har inte helt gått enligt plan – förseningar, arbeten som fått göras om, onödigt långa nedstängningstider och besiktningsanmärkningar påverkar slutdatum. Hög närvaro av projektledning och besiktningskonsult säkerställer att det levereras hög kvalitet på utfört arbete.

Offererad totalkostnad ca 13 msek

Renovering av taken på två Tornhus.

Tre av våra tornhus har renoverats pga fuktgenomträngning av taken. Kostnad ca 1 msek per tornhus.

Tomträttsfrågan

Vår förening har sedan starten av rättsprocessen mot kommunen haft ett vilande förfarande i avvaktan på andra domar respektive dom i HD.

HD domen innebar att fastighetsägare får ta ut 1,75% avkastning på sin mark. Men HD berörde ej frågan hur marken skall värderas dvs man kan tycka att de bara gjorde halva jobbet.

Förmodligen kommer det nu bli så att alla föreningar som haft vilande förfarande kommer att få driva sin egen process mot kommunen.

Ombyggd lägenhet pga råttproblem

Tidigare ägarna (ett sterbhus) till en av de ombyggda lägenheterna har krävt att få ca 330 ksek i skadestånd med motivering att renoveringen har tagit för lång tid – en tid som sterbhuset inte kunnat nyttja lägenheten.

Vi har erbjudit ca 110 ksek (beloppet motsvarar kostnaden för återställande av ytskikt efter ingrepp i stommen och underliggande material) – något svar på vårt erbjudande har vi i skrivande stund inte erhållit.

Affärshuset

Vi planerar att under nästa verksamhetsår åtgärda taket på affärshuset – läckage i avrinningsdelen genererar betongskador och skador på bärande konstruktioner.

Trädgårdar/grönytor

Ett omfattande arbete att rensa ur, klippa upp och föryngra buskar och träd i hela området har genomförts efter rekommendation av vår skadedjurssanerare Rentokil. Vi kommer också samla upp löv och trädgårdsavfall mer noggrant framöver för att inte råttor och andra skadedjur trivs och bosätter sig i närområdet.

Nya betesstationer har placerats ut (en del i de betonglådor som ses på gårdarna) av Rentokil.

Vi ber också om hjälp att inte lägga ut mat till fåglar vilket drar till sig skadedjur.

Miljöhuset

Miljöhuset har fått ny dränering och vägarna på insidan har fått ny puts. Vi har ökat tillsyn och städning samt installerat ny övervakningskamera för att öka trivsel och ordning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 439 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 48 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 434 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 1 juli 2024 då den sänktes med 4 %, samtidigt så höjdes värmeavgiften med 43%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 1 juli 2025.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 619 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 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	15 254	14 754	14 148	13 773	13 722
Resultat efter finansiella poster*	3 381	1 077	-720	3 013	3 688
Resultat exkl avskrivningar	4 880	2 332	1 049	4 798	5 687
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 816	-1 168	-2 136	1 734	3 485
Balansomslutning	64 572	60 522	59 943	65 608	62 124
Soliditet %*	56	54	54	50	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	83	84	85	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	834	803	771	753	754
Driftkostnader kr/kvm	486	563	592	484	413
Energikostnad kr/kvm*	198	194	177	171	148
Underhållsfond kr/kvm	1 095	934	757	734	638
Reservering till underhållsfond kr/kvm	174	197	180	173	123
Sparande kr/kvm*	296	152	215	363	377
Skuldsättning kr/kvm*	1 413	1 407	1 409	1 693	1 696
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 600	1 603	1 605	1 929	1 932
Räntekänslighet %*	1,9	2,0	2,1	2,6	2,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	479 767	1 943 648	16 560 161	12 859 574	1 076 755
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 076 755	-1 076 755
Reservering underhållsfond			3 064 000	-3 064 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-327 988	327 988	
Årets resultat					3 380 562
Vid årets slut	479 767	1 943 648	19 296 173	11 200 317	3 380 562

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 936 330
Årets resultat	3 380 562
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 064 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	327 988
Summa	14 580 880

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **14 580 880**

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	15 254 490	14 754 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 131	245 734
Summa rörelseintäkter		15 554 621	14 999 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 561 639	-9 969 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-925 161	-1 244 293
Personalkostnader	Not 6	-566 850	-695 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 498 956	-1 255 300
Summa rörelsekostnader		-11 579 606	-13 164 980
Rörelseresultat		4 002 015	1 834 960
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	191 334	341 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-812 787	-1 100 068
Summa finansiella poster		-621 453	-758 205
Resultat efter finansiella poster		3 380 562	1 076 755
Årets resultat		3 380 562	1 076 755



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 008 786	42 301 349
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	200 111	195 571
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	6 073 897	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 282 794	42 496 920
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	8 284 500	8 284 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 284 500	8 284 500
Summa anläggningstillgångar		55 321 922	50 781 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		59 454	353
Övriga fordringar	Not 14	56 617	55 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	617 467	731 348
Summa kortfristiga fordringar		733 538	787 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 270 914	8 952 872
Summa kassa och bank		8 270 914	8 952 872
Summa omsättningstillgångar		9 004 452	9 740 140
Summa tillgångar		64 571 745	60 521 560



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 423 415	2 423 415
Fond för yttre underhåll	19 296 173	16 560 160
Summa bundet eget kapital	21 719 588	18 983 575
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 200 317	12 859 575
Årets resultat	3 380 562	1 076 755
Summa fritt eget kapital	14 580 880	13 936 330
Summa eget kapital	36 300 467	32 919 905
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 890 000
Leverantörsskulder		1 145 783
Skatteskulder		57 352
Övriga skulder	Not 18	70 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 107 942
Summa kortfristiga skulder	28 271 279	27 601 655
Summa eget kapital och skulder	64 571 745	60 521 560



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 002 015	1 834 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 498 956	1 255 300
	5 500 971	3 090 260
Erhållen ränta	227 061	232 614
Erlagd ränta	-862 554	-1 099 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 865 478	2 223 687
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	18 003	-110 458
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	761 391	-456 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 644 872	1 656 588
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader	-179 308	-154 245
Investeringar i inventarier	-31 625	0
Investeringar i pågående byggnation	-6 073 897	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 284 830	-154 245
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-42 000	-42 000
Placering fasträntekonto	0	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 000	-5 958 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-681 958	7 460 344
Likvida medel vid årets början	8 952 872	1 492 528
Likvida medel vid årets slut	8 270 914	8 952 872



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2024–2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen kan jämföras med en mindre ekonomisk förening i sammanhanget och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för verksamhetsåret 2023/2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterats i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed poster som inte går att jämföra mellan åren.

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	110
Stamledning värme	Linjär	101
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	100
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	53
El	Linjär	78
Balkong	Linjär	50
Ventilation	Linjär	100
Entrépartier	Linjär	83
Inre ytskikt	Linjär	20
Dörrar	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	34–10
Installationer	Linjär	15–10
Inventarier	Linjär	5–15

Mark 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	9 629 412	10 030 584
Hyror, lokaler	1 582 904	1 645 751
Hyror, garage	133 060	127 320
Hyror, p-platser	410 641	381 226
Hyror, övriga	1 026	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-66 749	-67 405
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 444	-568
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 857	-7 897
Rabatter	-423	-9 990
Bränsleavgifter, bostäder	3 032 753	2 143 073
Vattenavgifter	6 966	6 924
Elavgifter	8 298	8 760
Kabel-tv-avgifter	297 684	297 684
Debiterad fastighetsskatt-	7 296	7 296
Övriga lokalintäkter	9 500	3 750
Pant och överlåtelseavgifter	61 655	53 394
Avgift andrahandsuthyrning	59 355	57 459
Övernattningsslägenhet och föreningslokal	78 521	71 500
Fakturerade kostnader	16 906	5 370
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-24
Summa nettoomsättning	15 254 490	14 754 206

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	93 696
Övriga rörelseintäkter	49 580	27 035
Försäkringsersättningar	250 551	125 003
Summa övriga rörelseintäkter	300 131	245 734

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-327 988	-358 982
Reparationer	-431 427	-2 052 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-596 484	-571 660
Tomträttsavgäld	-865 992	-865 992
Arrendeavgifter	-171 156	-162 885
Försäkringspremier	-196 491	-168 872
Kabel- och digital-TV	-514 600	-377 922
Återbäring från Riksbyggen	1 400	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 596	-24 158
Serviceavtal	-164 047	-179 510
Sotning	-4 435	-11 371
Obligatoriska besiktningar	-4 253	-20 082
Snö- och halkbekämpning	-91 244	-261 979
Förbrukningsinventarier	-8 371	-11 521

Vatten	-683 562	-566 521
Fastighetsel	-417 945	-439 790
Uppvärmning	-2 378 275	-2 436 040
Sophantering och återvinning	-409 724	-403 285
Förvaltningsarvode drift	-1 282 448	-1 057 431
Summa driftskostnader	-8 561 639	-9 969 401

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-406 725	-457 002
Lokalkostnader	-8 008	0
IT-kostnader	-6 724	-2 648
Lämnade skadestånd	0	-117 945
Arvode, yrkesrevisorer	-35 092	-59 780
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-213 479	-263 016
Kreditupplysningar	-24 613	-1 191
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 822	-52 721
Representation	-10 819	-14 794
Kontorsmateriel	-10 355	-1 486
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-12	-28 427
Medlems- och föreningsavgifter	-11 240	-11 240
Konsultarvoden	0	-76 379
Bankkostnader	-9 836	-8 616
Advokat och rättegångskostnader	-120 378	-149 047
Summa övriga externa kostnader	-925 161	-1 244 293

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-179 810	-245 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-335 364	-326 560
Övriga kostnadsersättningar	-157	-126
Pensionskostnader	0	-2 677
Sociala kostnader	-51 519	-121 622
Summa personalkostnader	-566 850	-695 986



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 446 187	-53 913
Avskrivningar Tillkommande utgifter	0	-1 179 499
Avskrivningar Markanläggningar	-25 683	0
Avskrivning Inventarier	-6 825	-3 674
Avskrivning Installationer	-20 261	-18 215
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 498 956	-1 255 300

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	189 213	339 484
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 071	639
Övriga ränteintäkter	1 050	1 741
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	191 334	341 864

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-812 787	-1 100 066
Övriga räntekostnader	0	-2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-812 787	-1 100 068



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 715 158	10 715 158
Tillkommande utgifter	86 693 723	86 693 723
	97 408 881	97 408 881
Årets omklassificering till K3		
Byggnader	85 214 658	0
Tillkommande utgifter	-86 693 723	0
Markanläggning	1 479 065	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Tvättstugeutrustning	179 308	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 588 189	97 408 881
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 624 304	-8 570 391
Tillkommande utgifter	-46 483 228	-45 303 729
	-55 107 532	-53 874 120
Årets omklassificering till K3		
Byggnader	-45 084 708	0
Tillkommande utgifter	46 483 228	0
Markanläggning	-1 398 520	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 446 187	-53 913
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-1 179 499
Årets avskrivning markanläggningar	-25 683	0
	-1 471 871	-1 233 412
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-56 579 403	-55 107 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 008 786	42 301 349
Varav		
Byggnader	40 953 924	2 090 854
Standardförbättringar	0	40 210 495
Markanläggningar	54 862	0



Taxeringsvärden

Bostäder	343 000 000	393 000 000
Lokaler	11 204 000	11 363 000

Totalt taxeringsvärde

	354 204 000	404 363 000
<i>varav byggnader</i>	<i>202 400 000</i>	<i>174 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>151 804 000</i>	<i>229 563 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier	31 488	0
Installationer	423 521	300 764
	455 009	300 764
Årets anskaffningar		
Inventarier	31 625	31 488
Installationer	0	122 757
	31 625	154 245
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	486 634	455 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-3 674	0
Installationer	-255 764	-237 549
	-259 438	-237 549
Årets avskrivningar		
Inventarier	-6 825	-3 674
Installationer	-20 261	-18 215
	-27 085	-21 888
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-286 523	-259 438
Restvärde enligt plan vid årets slut	200 111	195 571
Varav		
Inventarier	52 615	27 814
Installationer	147 496	167 757



Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Årets pågående arbeten		
Relining	4 355 147	0
Renovering tak taktorn	1 718 750	0
Vid årets slut	6 073 897	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
16 569 andelar á 500 kr i Riksbyggen intresseförening Göteborg	8 284 500	8 284 500
Summa andra långfristiga fordringar	8 284 500	8 284 500

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	56 617	55 567
Summa övriga fordringar	56 617	55 567

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	73 523	109 250
Förutbetalda försäkringspremier	118 416	110 832
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 854	122 770
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 871	40 484
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 305	131 514
Förutbetald tomträttsavgäld	216 498	216 498
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	617 467	731 348

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	7 576	3 108
Bankkonto, Nordea	4 902	6 102
Sparkonto, SBAB	6 551 050	7 326 110
Transaktionskonto, Swedbank	1 707 386	1 617 551
Summa kassa och bank	8 270 914	8 952 872



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	24 890 000	24 932 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	24 890 000	24 932 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,647%	2026-05-19	24 932 000	0,00	42 000	24 890 000
Summa			24 932 000	0,00	42 000	24 890 000

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 24 890 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Mottagna depositioner	26 232	26 232
Skuld för moms	43 969	40 275
Skuld sociala avgifter och skatter	0	25 225
Summa övriga skulder	70 201	91 732

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	44 440	56 222
Upplupna räntekostnader	78 695	128 462
Upplupna driftskostnader	202 280	183 942
Upplupna elkostnader	29 881	27 942
Upplupna vattenavgifter	59 377	50 451
Upplupna värmekostnader	91 498	94 891
Upplupna kostnader för renhållning	34 737	30 496
Upplupna revisionsarvoden	33 000	38 200
Upplupna styrelsearvoden	301 459	170 935
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 232 575	1 138 819
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 107 942	1 920 359

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	55 564 350	55 564 350
Frigjorda pantbrev	736 200	736 200
Summa ställda säkerheter	56 300 550	56 300 550

Not 21 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 den 9 oktober 2025

Ort, datum enligt digital signering

Henrik Rydbeck

Emma Grönlund

Klas Wigert

Liza Södergård

Fredrik Holm

Lise-Lotte Nicander

Jenny Berg

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor

Lars Magnusson
Förtroendevald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 14 i samarbete med
Riksbyggen

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

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

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



Verification

Document ID 09222115557559143892

Document

Rb Brf Göteborgshus nr 14 årsredovisning 2024-2025
Main document
25 pages
Initiated on 2025-10-10 09:06:29 CEST (+0200) by Amila
Novo (AN)
Finalised on 2025-10-16 11:07:55 CEST (+0200)

Initiator

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

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil
Persson"
Signed 2025-10-16 11:07:55 CEST (+0200)

Emma Grönlund (EG)
emma.gronlund@gbghus14.se



The name returned by Swedish BankID was "EMMA
GRÖNLUND"
Signed 2025-10-14 17:07:33 CEST (+0200)

Fredrik Holm (FH)
fredrik@fredrikholm.nu



The name returned by Swedish BankID was "Fredrik
Holm"
Signed 2025-10-10 11:45:08 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK
RYDBECK"
Signed 2025-10-13 08:44:26 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557559143892

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



The name returned by Swedish BankID was "KLAS WIGERT"
Signed 2025-10-10 09:27:50 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "LARS MAGNUSSON"
Signed 2025-10-15 11:20:51 CEST (+0200)

Lise-Lotte Nicander (LN)
liselotte.nicander@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARGARETA LISE-LOTTE NICANDER"
Signed 2025-10-10 12:31:19 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "LIZA SÖDERGÅRD"
Signed 2025-10-13 11:25:30 CEST (+0200)

Jenny Berg (JB)
jenny.berg@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Ida Jenny Martina Berg"
Signed 2025-10-10 09:52:53 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557559143892

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

