

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 40
Org nr: 763500-1428

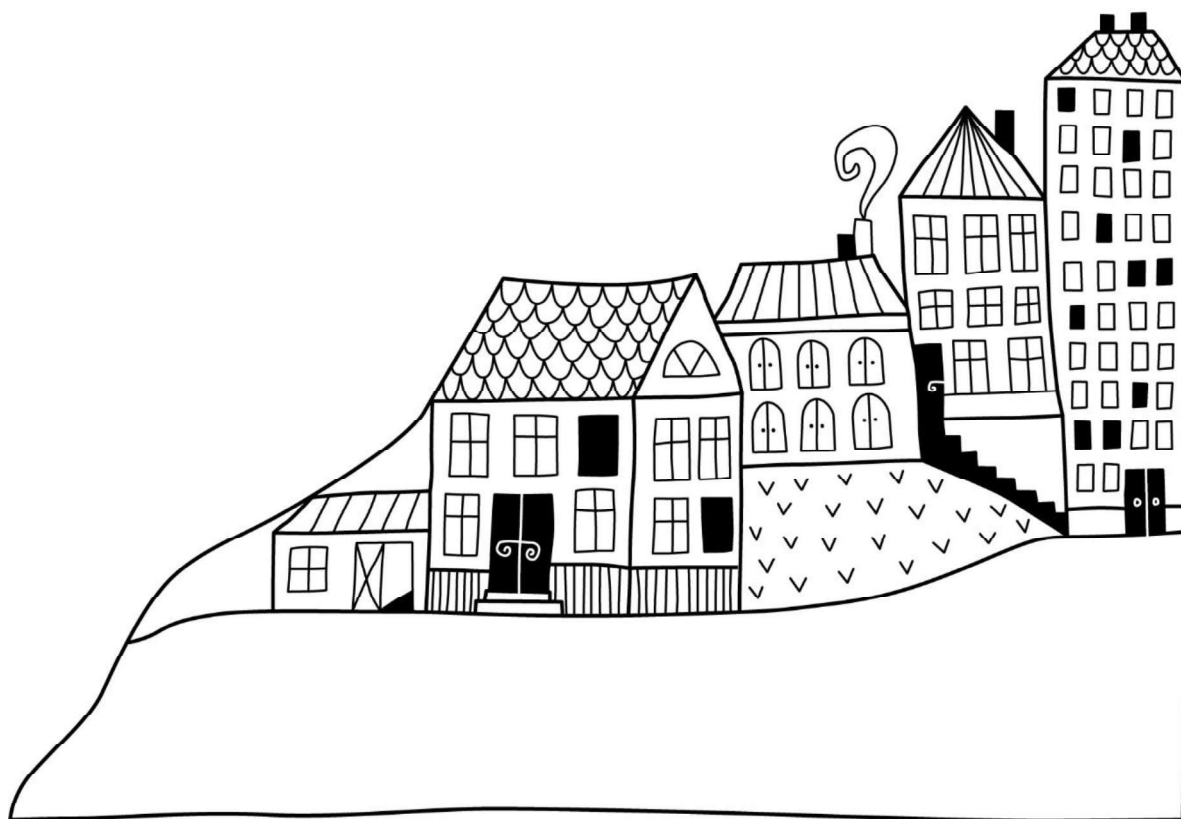


Dagordning vid årsstämma

- 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.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Göteborgshus nr
40 får 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 tre lån som villkorsändras. Dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 729 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 368 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 43:8 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 95 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1977. Fastigheternas adress är Prilyckegatan 125-145 i Hisings-Kärra. Marken innehas med tomtätt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-11-30 med en årlig avgäld på 219 000 kr. Nytt avtal med Göteborgs kommun innebär en höjning av tomträttsavgälden till 450 000 kr per år för de kommande 10 åren.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	41	
4 rum och kök	22	

Total tomtarea	13 061 m ²
Total bostadsarea	6 916 m ²
Årets taxeringsvärde	82 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	94 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 794 tkr och planerat underhåll för 81 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 i maj 2025 och avsättning för verksamhetsåret har skett med 113 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

År	Beskrivning
2023	Renovering av lekplats
2022	Total renovering och utbyte av två hissar i höghuset
2021	Rengöring av samtliga huskroppars yttre fasader
2021	Renovering av MC-garage
2021	Iordningställande av stensättning och plattor vid trappor, trevåningshus
2020	Byte av tvättstugornas tvättmaskiner och torktumlare
2020	Anskaffning av nytt digitalt bokningssystem för tvättstugor och föreningslokaler
2020	Målning av tvättstugor och cykelrumstak
2020	Komplett stamrenovering inklusive renovering av toalett och badrum
2020	Montering av brytskydd till samtliga dörrar till allmänna utrymmen
2020	Byte till LED-belysning i samtliga armaturer i gemensamma lokaler samt yttre belysning
2019	Fasadarbete, tätning och lagning av skarvar mm
2019	Byte av skiljeväggar för loftgångarna i trevåningshuset
2018	Ny yttre belysning till lekplats, markbelysning under björkdunge och hängbjörk

Årets utförda underhåll Belopp

Reparationer och dräneringsarbeten i samband med inträngande vatten	
Byte av staket vid nedre radhus	
Målning och reparationer av fasad carport	
Besiktning, reparation och målning av betongpelare och balkar i höghuset	80 538 kr
Beskärning och omplantering av grönytor	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av låscylinrar till allmänna utrymmen	2025	
Byte av tak	2027	
Fönsterbyte	2028	Radhusens fönster på övre våningen
Byte av asfalt	2029	
Målning av träytor yttre fasader	2030	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Karlberg	Ordförande	2025
Nadja Hummel-Gradén	Sekreterare	2025
Dan Olausson	Vice ordförande	2026
Demal Jasarevic	Ledamot	2026
Kent Malmström	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Jingåker	Suppleant	2025
Petra Larsson	Suppleant	2026
Simon Ceder Grahn	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2025
Jens Cedervall	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision AB		2025
Johan Svensson		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Grahn		2025
Mia Törnkvist, sammankallande		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit Riksbyggens normalstadgar för bostadsrätter med årsavgifterna fördelade enligt insatserna, version 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 886 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.

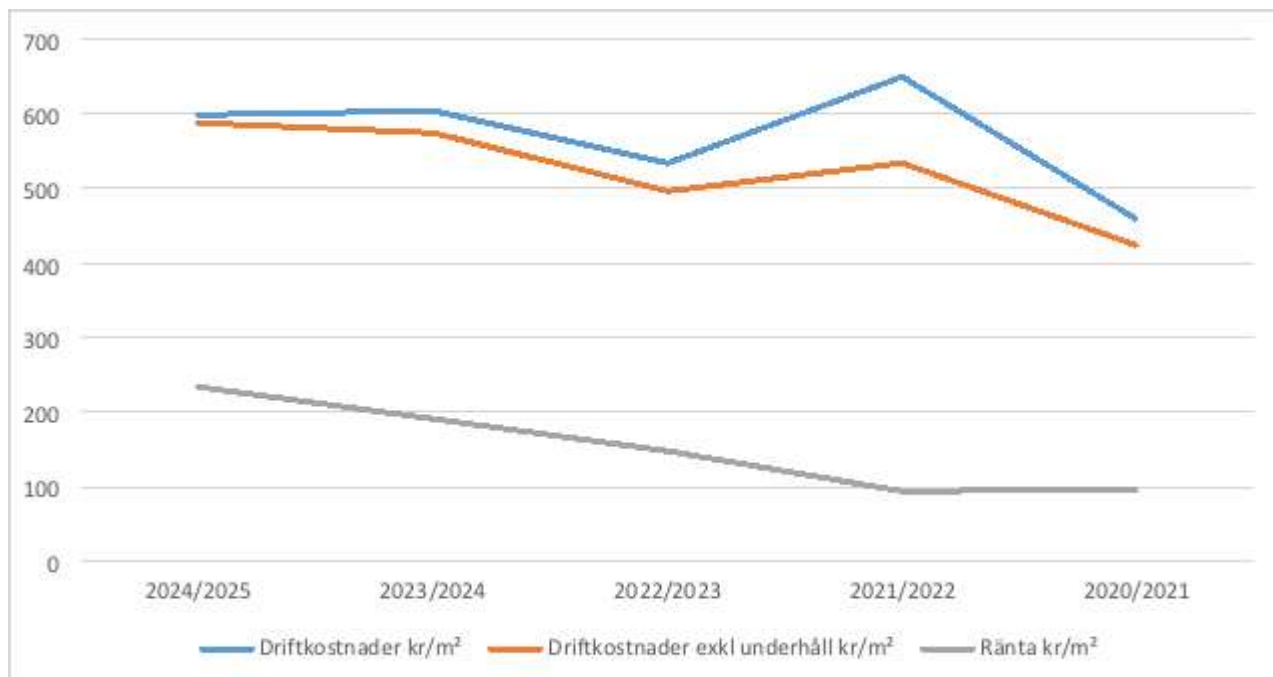
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	7 011	6 759	6 585	6 493	6 336
Resultat efter finansiella poster*	-1 362	-1 215	-696	-1 221	112
Soliditet %*	10	12	13	14	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	983	949	924	907	891
Energikostnad kr/kvm*	297	296	271	242	238
Sparande kr/kvm*	65	85	172	168	279
Skuldsättning kr/kvm*	8 964	8 991	9 007	9 024	9 049
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 964	8 991	9 007	9 024	9 049
Räntekänslighet %*	9,1	9,5	9,8	9,9	10,2

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett minusresultat detta räkenskapsår. Sedan föreningen gick över till att redovisa byggnadstillgångar enligt K3-regelverket har kostnaden för avskrivningar ökat med cirka 900 tkr, vilket påverkar resultatet varje år. Under räkenskapsåret 2024/2025 har kostnaden ökat ytterligare 132 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet men styrelsen arbetar med regelbundna avgiftshöjningar för att kunna möta kommande slitage på fastigheten.

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

		Bundet	Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	799 941	4 844 800	3 984 052	−1 214 816
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 214 816	1 214 816
Reservering underhållsfond		776 000	−776 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−80 538	80 538	
Årets resultat				−1 361 515
Vid årets slut	799 941	5 540 262	2 073 774	−1 361 515

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 769 236
Årets resultat	-1 361 515
Årets fondreservering enligt stadgarna	-776 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 538
Summa	712 258

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **712 258**

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	7 010 935	6 758 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 278	28 789
Summa		7 056 213	6 787 633
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 113 447	-4 146 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-807 299	-761 789
Personalkostnader	Not 6	-174 670	-196 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 729 378	-1 597 418
Summa rörelsekostnader		-6 824 794	-6 702 245
Rörelseresultat		231 419	85 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 830	5 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 598 765	-1 305 934
Summa finansiella poster		-1 592 935	-1 300 204
Resultat efter finansiella poster		-1 361 515	-1 214 816
Årets resultat		-1 361 515	-1 214 816



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 697 287	68 250 752
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	360 938	412 500
Summa materiella anläggningstillgångar		67 058 225	68 663 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		67 200 725	68 805 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	2 089
Övriga fordringar	Not 14	79 175	86 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	389 425	359 152
Summa kortfristiga fordringar		468 600	448 097
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 824 167	2 703 514
Summa kassa och bank		2 824 167	2 703 514
Summa omsättningstillgångar		3 292 767	3 151 611
Summa tillgångar		70 493 491	71 957 364



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		799 941	799 941
Fond för yttre underhåll		5 540 262	4 844 800
Summa bundet eget kapital		6 340 203	5 644 741
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 073 774	3 984 052
Årets resultat		-1 361 515	-1 214 816
Summa fritt eget kapital		712 258	2 769 236
Summa eget kapital		7 052 462	8 413 977
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 808 729	37 659 979
Summa långfristiga skulder		44 808 729	37 659 979
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 873 750	24 207 500
Leverantörsskulder	Not 18	364 505	381 653
Övriga skulder	Not 19	470 345	505 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	923 701	788 684
Summa kortfristiga skulder		18 632 301	25 883 408
Summa eget kapital och skulder		70 493 491	71 957 364



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	231 419	85 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 729 378	1 597 418
	1 960 797	1 682 805
Erhållen ränta	5 830	5 983
Erlagd ränta	-1 598 765	-1 297 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	367 862	391 471
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 503	-13 360
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	82 643	185 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	430 002	563 163
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-124 350	-2 549 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-124 350	-2 549 423
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-7 435 000	-110 000
Upptagna lån	7 250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 000	-110 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	120 652	-2 096 260
Likvida medel vid årets början	2 703 514	4 799 775
Likvida medel vid årets slut	2 824 167	2 703 514
Kassa och Bank BR	2 824 167	2 703 514



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	Återstående år
Balkonger	Linjär	25	8
Byggnadsinventarier	Linjär	34	14
Dörrar	Linjär	50	24
Fasad	Linjär	34	14
Fönster	Linjär	34	14
Hiss	Linjär	15	14
Stammar	Linjär	50	46
Stomme	Linjär	99	53
Tak	Linjär	25	9
Ventilation	Linjär	17	4
Inventarier & verktyg	Linjär	10	8
Markanläggningar	Linjär	Avskriven	

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	6 128 388	5 892 576
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−44 650	−44 650
Hyror, bostäder	0	60
Hyror, lokaler	9 120	9 060
Hyror, garage	93 240	91 980
Hyror, p-platser	131 520	129 650
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	−9 630	−12 690
Bränsleavgifter, bostäder	678 780	678 780
Elavgifter	264	264
Övriga ersättningar	23 903	13 813
Summa nettoomsättning	7 010 935	6 758 844

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna skadestånd	3 001	0
Övriga rörelseintäkter	42 277	28 789
Summa övriga rörelseintäkter	45 278	28 789

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−80 538	−199 618
Reparationer	−793 935	−616 413
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−163 780	−154 850
Tomträttsavgäld	−219 000	−219 000
Arrendeavgifter	−198 965	−191 371
Försäkringspremier	−110 658	−95 696
Kabel- och digital-TV	−71 962	−71 707
Pcb/Radonsanering	0	4 270
Återbäring från Riksbyggen	2 600	900
Serviceavtal	−16 291	−18 878
Obligatoriska besiktningar	−17 205	−39 674
Snö- och halkbekämpning	−110 603	−177 845
Förbrukningsinventarier	−17 275	−19 191
Fordons- och maskinkostnader	−1 286	0
Vatten	−332 034	−285 605
Fastighetsel	−773 273	−818 369
Uppvärmning	−938 301	−932 907
Sophantering och återvinning	−228 277	−194 804
Förvaltningsarvode drift	−42 664	−116 019
Summa driftskostnader	−4 113 447	−4 146 777

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-709 054	-680 883
IT-kostnader	-15 061	-16 002
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-16 436	-12 736
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 488	-10 143
Representation	-4 695	-5 613
Kontorsmateriel	-3 494	-7 078
Telefon och porto	0	-38
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-3 800	-3 800
Bankkostnader	-4 021	-4 410
Övriga externa kostnader	-6 250	-1 431
Summa övriga externa kostnader	-807 299	-761 789

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-113 194	-113 700
Sammanträdesarvoden	-6 678	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 314	-29 856
Övriga kostnadsersättningar	-5 724	-5 480
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-41 760	-46 826
Summa personalkostnader	-174 670	-196 262

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 677 815	-1 545 855
Avskrivning Maskiner och inventarier	-51 563	-51 563
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 729 378	-1 597 418

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 581	3 512
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	68
Övriga ränteintäkter	1 249	2 150
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 830	5 730

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 598 204	-1 303 723
Övriga räntekostnader	0	-2 211
Övriga finansiella kostnader	-561	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 598 765	-1 305 934

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	83 577 222	81 732 524
Markanläggning	547 350	547 350
	84 124 572	82 279 874
Årets anskaffningar		
Byggnader (hiss)	124 350	2 549 423
	124 350	2 549 423
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-704 725
	0	-704 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 248 922	84 124 572

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 326 470	-14 485 339
Markanläggningar	-547 350	-547 350
Årets utrangeringar byggnader	0	704 725
	-15 873 820	-14 327 964

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 677 815	-1 545 855
	-1 677 815	-1 545 855

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-17 551 635	-15 873 819
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	66 697 287	68 250 752
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	82 200 000	94 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	82 200 000	94 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>64 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 200 000</i>	<i>30 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	649 964	649 964
	649 964	649 964
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	649 964	649 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-237 464	-185 902
	-237 464	-185 902
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 562	-51 563
	-51 562	-51 563
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-289 027	-237 464
	-289 027	-237 464
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-289 027	-237 464
Restvärde enligt plan vid årets slut	360 937	412 500
Varav		
Inventarier och verktyg	360 937	412 500

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
285 garantikapitalbevis/andelar å 500 i Riksbyggens intresseförening	142 500	142 500
Summa andra långfristiga fordringar	142 500	142 500

Not 13 Kund, - avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 089
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2 089

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	21 141	30 071
Skattekonto	58 034	56 785
Summa övriga fordringar	79 175	86 856

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 767	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 460	52 198
Förutbetalda driftkostnader	17 631	11 027
Förutbetalt förvaltningsarvode	180 813	173 714
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 873	18 111
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 130	49 353
Förutbetald tomträttsavgäld	54 750	54 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	389 425	359 152

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	726 439	25 624
Transaktionskonto	2 097 728	2 677 890
Summa kassa och bank	2 824 167	2 703 514

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	61 682 479	61 867 479
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 000	-24 207 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder hos kreditinstitut,	-16 768 750	0
Långfristig skuld vid årets slut	44 808 729	37 659 979

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ omsättning lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,86%	2024-10-11	14 500 000,00	-7 250 000,00	7 250 000,00	0,00
SBAB	2,86%	2025-02-14	4 400 000,00	-4 400 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,69%	2025-02-14	5 211 250,00	-5 170 000,00	41 250,00	0,00
SBAB	2,59%	2025-10-13	0,00	7 250 000,00	37 500,00	7 212 500,00
SBAB	2,90%	2026-02-16	0,00	4 400 000,00	0,00	4 400 000,00
SBAB	2,90%	2026-02-16	0,00	5 170 000,00	13 750,00	5 156 250,00
SBAB	1,42%	2026-12-07	9 600 000,00	0,00	0,00	9 600 000,00
SBAB	3,05%	2027-04-16	3 512 759,00	0,00	0,00	3 512 757,00
SBAB	2,86%	2027-04-16	5 211 250,00	0,00	55 000,00	5 156 250,00
SBAB	3,69%	2028-05-19	13 500 000,00	0,00	0,00	13 500 000,00
SBAB	3,16%	2029-04-16	5 932 222,00	0,00	0,00	5 932 222,00
SBAB	3,11%	2029-09-14	0,00	7 250 000,00	37 500,00	7 212 500,00
Summa			61 867 481,00	7 249 998,00	7 435 000,00	61 682 479,00

*Räntesatser per 2025-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 7 212 500 kr, 4 400 000 kr samt 5 156 250 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 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	321 765	285 973
Ej reskontraförda leverantörsskulder	42 741	95 680
Summa leverantörsskulder	364 505	381 653

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	373 950	413 099
Skuld sociala avgifter och skatter	92 397	92 473
Skuld till medlem	3 997	
Summa övriga skulder	470 345	505 572

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	107 041	99 944
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 671	2 306
Upplupna elkostnader	52 619	51 439
Upplupna vattenavgifter	29 083	24 861
Upplupna värmekostnader	37 627	36 869
Upplupna kostnader för renhållning	16 592	13 534
Upplupna revisionsarvoden	24 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 080	4 202
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	598 989	529 528
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	923 701	788 684

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	62 563 000	62 563 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-09

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad i Göteborg

Lennart Karlberg

Nadja Hummel-Gradén

Dan Olausson

Demal Jasarevic

Johan Jingåker

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

Jens Cedervall
Förtroendevald revisor

Emil Persson, BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 40, org.nr. 763500-1428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 40 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 40 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jens Cedervall
Av föreningen vald revisor



RB BRF Göteborgshus 40

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 40 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860