

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Göteborgshus 26  
Org nr: 757201-7320





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Göteborgshus 26  
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 744 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Järnbrott 162:10 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 376 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Marklandsgatan 43-71 i Göteborg. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun med en årlig avgäld på 723 000 kr. Föreningen har bestridit Göteborgs stads nivå på tomträttsavgälden. Den rättsliga prövningen av tomträttsavtalet har pågått under 2022/2023 och 2023/2024. Målet är jämte ett stort antal liknande mål vilande under 2024/2025 i mark- och miljööverdomstolen i avvaktan på Högsta domstolens avgörande i det sk "Smyrnamålet". Den tomträttsavgäld som Brf Göteborgshus 26 betalar för 2024/2025 ligger fortfarande kvar på den gamla nivån om ca 0,7 Mkr. Frågan om tomträttsavgälden och dess storlek är en utmaning för kommande verksamhetsår givet alla andra kostnadsökningar.

Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtesedagen 1961-12-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 48    |
| 2 rum och kök | 176   |
| 3 rum och kök | 112   |
| 4 rum och kök | 40    |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage    | 114   |
| Antal p-platser | 195   |
| Antal lokaler   | 5     |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea    | 28 658 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 22 696 m <sup>2</sup> |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 396 666 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 452 744 000 kr |

Riksbyggens kontor i Göteborg 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 1 967 tkr och planerat underhåll för 2 584 tkr.

**Underhållsplan**

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2025-04-07.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                    | Belopp    |
|--------------------------------|-----------|
| Gemensamma utrymmen/tvättstuga | 2 409 633 |
| Installationer                 | 83 736    |
| Huskropp utvändigt             | 69 292    |
| Markytor/Plattor runt huset    | 21 631    |

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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Mats Edvardsson            | Ordförande         | 2025                                 |
| Mats Edvardsson            | Sekreterare        | 2025                                 |
| Marie-Louise Claesson      | Vice ordförande    | 2026                                 |
| Magnus Fleischer           | Ledamot            | 2026                                 |
| Kent Krook                 | Ledamot            | 2025                                 |
| Peter Magnusson            | Ledamot Riksbyggen |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Johan Linde                | Suppleant          | 2025                                 |
| Nathalie Ryding            | Suppleant          | 2026                                 |
| Wadi Jedid                 | Suppleant          | 2026                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>                     | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Azets Revision & Rådgivning AB, Jörgen Nilsson | Auktoriserad revisor   |                                      |
| Arvid Hemming                                  | Förtroendevald revisor | 2025                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Astrid Fransson     | 2025                                 |
| Marie Krook         | 2025                                 |

## Väsentliga händelser under året

Fortsatt stora underhåll och investeringar under verksamhetsåret för bla värmeväxlare och injustering av värmen som nu är klart. Även renovering av tvättstugor har belastat verksamhetsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 496 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 502 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 21 738    | 20 169    | 19 036    | 18 883    | 18 236    |
| Resultat efter finansiella poster*             | -2 515    | -4 579    | -5 843    | 1 151     | 918       |
| Soliditet %*                                   | 3         | 6         | 11        | 16        | 14        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 89        | 89        | 91        | 91        | 91        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 887       | 819       | 779       | 772       | 753       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 249       | 236       | 221       | 187       | 169       |
| Sparande kr/kvm*                               | 140       | 55        | 165       | 222       | 224       |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 3 196     | 3 051     | 3 098     | 3 101     | 3 357     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 3 338     | 3 187     | 3 235     | 3 238     | 3 506     |
| Räntekänslighet %*                             | 3,8       | 3,9       | 4,2       | 4,2       | 4,7       |

\* 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 visar ett negativt resultat för 2024 främst på grund av höga underhåll- och reparationskostnader. Underhållskostnaderna varierar mellan åren och sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras med justeringar av avgifter.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                   | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser  | Underhålls fond   | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 1 602 753        | 21 867 742        | -14 115 273         | -4 579 072        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                   | -4 579 072          | 4 579 072         |
| Reservering underhållsfond        |                  | 7 440 000         | -7 440 000          |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -2 584 292        | 2 584 292           |                   |
| Årets resultat                    |                  |                   |                     | -2 514 598        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>1 602 753</b> | <b>26 723 450</b> | <b>-23 550 053</b>  | <b>-2 514 598</b> |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -18 694 345        |
| Årets resultat                          | -2 514 598         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -7 440 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 584 292          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-26 064 651</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 26 064 651**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 21 737 845               | 20 168 799               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 916 604                  | 618 088                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>22 654 449</b>        | <b>20 786 888</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | –16 321 080              | –16 509 006              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | –2 868 731               | –3 167 891               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | –366 410                 | –370 172                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | –3 258 573               | –3 223 061               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>–22 814 794</b>       | <b>–23 270 131</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>–160 345</b>          | <b>–2 483 243</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 98 089                   | 149 044                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | –2 452 343               | –2 244 872               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>–2 354 253</b>        | <b>–2 095 829</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>–2 514 598</b>        | <b>–4 579 072</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>–2 514 598</b>        | <b>–4 579 072</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
|                                              |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 68 812 027 | 71 935 407 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 9  | 5 413 693  | 1 287 485  |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott  | Not 10 | 0          | 3 754 339  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 74 225 720 | 76 977 230 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 11 | 1 847 300  | 2 154 400  |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 1 847 300  | 2 154 400  |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 76 073 020 | 79 131 630 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 6 437      | 8 599      |
| Övriga fordringar                            |        | 20 280     | 419 103    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 1 308 094  | 671 260    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 334 811  | 1 098 962  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 13 | 4 835 646  | 1 852 533  |
| Summa kassa och bank                         |        | 4 835 646  | 1 852 533  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 6 170 457  | 2 951 495  |
| Summa tillgångar                             |        | 82 243 477 | 82 083 125 |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-06-30  | 2024-06-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |             |             |
| Eget kapital                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 602 753   | 1 602 753   |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 26 723 450  | 21 867 742  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 28 326 203  | 23 470 495  |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | −23 550 053 | −14 115 273 |
| Årets resultat                               |        | −2 514 598  | −4 579 072  |
| Summa fritt eget kapital                     |        | −26 064 651 | −18 694 345 |
| Summa eget kapital                           |        | 2 261 552   | 4 776 150   |
| SKULDER                                      |        |             |             |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 51 481 500  | 22 559 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 51 481 500  | 22 559 000  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14 | 24 266 447  | 49 766 447  |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 641 818   | 2 019 740   |
| Skatteskulder                                |        | 78 169      | 58 697      |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 438 061     | 475 569     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 2 075 930   | 2 427 521   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 28 500 425  | 54 747 975  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 82 243 477  | 82 083 125  |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                  | 2023/2024                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | -160 345                   | -2 483 243                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 3 258 573                  | 3 223 061                   |
|                                                                                               | <strong>3 098 228</strong> | <strong>739 818</strong>    |
| Erhållen ränta                                                                                | 105 633                    | 171 711                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -2 456 824                 | -2 245 411                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>747 037</strong>   | <strong>-1 333 881</strong> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -243 393                   | 3 247 143                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -743 069                   | 1 197 167                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-239 425</strong>  | <strong>3 110 428</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                             |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                                         | 307 100                    | 307 100                     |
| Investeringar i inventarier                                                                   | -4 261 401                 | 0                           |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | 3 754 339                  | -3 754 339                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-199 962</strong>  | <strong>-3 447 239</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -77 500                    | -1 096 875                  |
| Upptagna lån                                                                                  | 3 500 000                  | 0                           |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>3 422 500</strong> | <strong>-1 096 875</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | 2 983 113                  | -1 433 685                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 852 533                  | 3 286 218                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 4 835 646                  | 1 852 533                   |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### 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 verksamhets år i flerårsöversikten. Årsavgiften skall täcka driftskostnader, kostnader för el, uppvärmning, vatten och även finansiella kostnader avseende lånen.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 71       |
| Tillkommande utgifter | Linjär              | 20-50    |
| Markanläggningar      | Linjär              | 20-50    |
| Installationer        | Linjär              | 20       |

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 17 128 608               | 15 571 620               |
| Hyror, bostäder                        | –3 750                   | 0                        |
| Hyror, lokaler                         | 73 938                   | 71 116                   |
| Hyror, garage                          | 791 660                  | 792 240                  |
| Hyror, p-platser                       | 520 150                  | 517 250                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | –67 280                  | –63 220                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | –24 450                  | –32 250                  |
| Rabatter                               | 0                        | –500                     |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 3 012 792                | 3 012 792                |
| Elavgifter                             | 47 573                   | 0                        |
| Övriga lokalintäkter                   | 5 750                    | 38 132                   |
| Övriga ersättningar                    | 252 875                  | 200 858                  |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 60 775                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | –22                      | –14                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>21 737 845</b>        | <b>20 168 799</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 215 918                  | 232 511                  |
| Försäkringsersättningar             | 700 686                  | 385 577                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>916 604</b>           | <b>618 088</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2024-07-01<br/>2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>2024-06-30</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                            | -2 584 292                       | -2 665 574                       |
| Reparationer                         | -1 967 266                       | -2 791 298                       |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -694 884                         | -660 320                         |
| Tomträttsavgäld                      | -723 000                         | -723 000                         |
| Försäkringspremier                   | -666 952                         | -579 119                         |
| Kabel- och digital-TV                | -1 317 489                       | -1 283 284                       |
| Återbäring från Riksbyggen           | 8 900                            | 2 700                            |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -197 628                         | -52 454                          |
| Serviceavtal                         | -372 171                         | -155 772                         |
| Obligatoriska besiktningar           | -390 717                         | -395 708                         |
| Bevakningskostnader                  | -38 176                          | -53 723                          |
| Snö- och halkbekämpning              | -110 746                         | -196 288                         |
| Ersättningar till hyresgäster        | -1 878                           | 0                                |
| Förbrukningsinventarier              | -51 354                          | -63 599                          |
| Fordons- och maskinkostnader         | -39 243                          | -36 937                          |
| Vatten                               | -1 127 497                       | -803 824                         |
| Fastighetsel                         | -808 054                         | -879 591                         |
| Uppvärmning                          | -3 963 948                       | -3 899 119                       |
| Sophantering och återvinning         | -588 253                         | -508 011                         |
| Förvaltningsarvode drift             | -686 430                         | -764 086                         |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-16 321 080</b>               | <b>-16 509 006</b>               |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-07-01</b><br><b>2025-06-30</b> | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -2 495 853                             | -2 386 346                             |
| Lokalkostnader                             | 0                                      | -2 500                                 |
| IT-kostnader                               | -64 147                                | -60 061                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -45 650                                | -44 010                                |
| Övriga försäljningskostnader               | -26 104                                | -657                                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -13 709                                | -78 174                                |
| Kreditupplysningar                         | -12 251                                | -11 325                                |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -87 582                                | -74 859                                |
| Representation                             | -9 134                                 | -74 918                                |
| Kontorsmateriel                            | -2 702                                 | -3 548                                 |
| Telefon och porto                          | -13 188                                | -20 328                                |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -69 815                                | -63 520                                |
| Köpta tjänster                             | -7 875                                 | -11 438                                |
| Konsultarvoden                             | 0                                      | -313 161                               |
| Bankkostnader                              | -12 324                                | -9 661                                 |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                                      | -11 337                                |
| Övriga externa kostnader                   | -8 396                                 | -2 049                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-2 868 731</b>                      | <b>-3 167 891</b>                      |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2024-07-01</b><br><b>2025-06-30</b> | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -192 500                               | -178 670                               |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -102 563                               | -117 055                               |
| Sociala kostnader                                     | -71 347                                | -74 447                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-366 410</b>                        | <b>-370 172</b>                        |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | <b>2024-07-01<br/>2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>2024-06-30</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -264 715                         | -264 715                         |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -383 438                         | -383 438                         |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | -2 475 226                       | -2 475 226                       |
| Avskrivning Installationer                                                               | -135 194                         | -99 682                          |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-3 258 573</b>                | <b>-3 223 061</b>                |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                               | <b>2025-06-30</b>  | <b>2024-06-30</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 15 794 689         | 15 794 689         |
| Standardförbättringar                         | 123 793 424        | 123 793 424        |
| Markanläggningar                              | 9 945 899          | 9 945 899          |
|                                               | <b>149 534 012</b> | <b>149 534 012</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>149 534 012</b> | <b>149 534 012</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -13 940 037        | -13 675 322        |
| Standardförbättringar | -56 765 016        | -54 289 790        |
| Markanläggningar      | -6 893 552         | -6 510 114         |
|                       | <b>-77 598 605</b> | <b>-74 475 226</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -264 715          | -264 715          |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -2 475 226        | -2 475 226        |
| Årets avskrivning markanläggningar      | -383 438          | -383 438          |
|                                         | <b>-3 123 379</b> | <b>-3 123 379</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-80 721 984      -77 598 605**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**  
**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 1 589 937  | 1 854 652  |
| Standardförbättringar | 64 553 182 | 67 028 408 |
| Markanläggningar      | 2 668 909  | 3 052 347  |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 392 000 000 | 448 000 000 |
| Lokaler  | 4 666 000   | 4 744 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>396 666 000</b> | <b>452 744 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>253 854 000</i> | <i>252 932 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>142 812 000</i> | <i>199 812 000</i> |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

|                                                        | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Installationer                                         | 1 519 212         | 1 519 212         |
| Inventarier och verktyg                                | 3 811 217         | 3 811 217         |
|                                                        | <b>5 330 429</b>  | <b>5 330 429</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | 4 261 401         | 0                 |
|                                                        | <b>4 261 401</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>9 591 830</b>  | <b>5 330 429</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Installationer                                         | -231 727          | -132 045          |
| Inventarier och verktyg                                | -3 811 217        | -3 811 217        |
|                                                        | <b>-4 042 944</b> | <b>-3 943 262</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | -135 194          | -99 682           |
|                                                        | <b>-135 194</b>   | <b>-99 682</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Installationer                                         | -366 921          | -231 727          |
| Inventarier och verktyg                                | -3 811 217        | -3 811 217        |
|                                                        | <b>-4 178 138</b> | <b>-4 042 944</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-4 178 138</b> | <b>-4 042 944</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>5 413 692</b>  | <b>1 287 485</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Installationer                                         | 5 413 692         | 1 287 485         |

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>        | <b>3 754 339</b> | <b>0</b>         |
| Energibesparing/Installationer | 507 062          | 3 754 339        |
| Aktivering                     | -4 261 401       | 0                |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>0</b>         | <b>3 754 339</b> |

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                                    | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Andelar Riksbyggens Intresseförening 500 kr x 1852 | 926 000          | 926 000          |
| Lån Panncentralen                                  | 921 300          | 1 228 400        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>         | <b>1 847 300</b> | <b>2 154 400</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-06-30       | 2024-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna hyresintäkter                                    | 44 800           | 0              |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 166              | 7 709          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 352 352          | 314 600        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 41 257           | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 325 890          | 0              |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 3 235            | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 357 972          | 348 951        |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 180 750          | 0              |
| Förutbetalda leasingavgifter                              | 1 673            | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 308 094</b> | <b>671 260</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 6 176            | 6 176            |
| Bankmedel                   | 79 342           | 90 209           |
| Transaktionskonto           | 4 750 128        | 1 756 148        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 835 646</b> | <b>1 852 533</b> |

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                         | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                          | 75 747 947        | 72 325 447        |
| Kortfristig del av låneskuld            | -24 266 447       | -49 766 447       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>51 481 500</b> | <b>22 559 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 4,17%      | 2024-09-20          | 29 000 000,00        | -29 000 000,00          | 0,00               | 0,00                 |
| NORDEA       | 4,10%      | 2025-06-17          | 20 688 947,00        | -20 688 947,00          | 0,00               | 0,00                 |
| NORDEA       | 2,55%      | 2026-06-17          | 0,00                 | 20 688 947,00           | 0,00               | 20 688 947,00        |
| NORDEA       | 2,72%      | 2025-10-13          | 0,00                 | 3 500 000,00            | 0,00               | 3 500 000,00         |
| NORDEA       | 2,66%      | 2026-09-16          | 0,00                 | 29 000 000,00           | 0,00               | 29 000 000,00        |
| NORDEA       | 3,42%      | 2027-06-16          | 22 636 500,00        | 0,00                    | 77 500,00          | 22 559 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>72 325 447,00</b> | <b>3 500 000,00</b>     | <b>77 500,00</b>   | <b>75 747 947,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två av Nordeas lån om 24 266 447 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 15 Övriga skulder**

|                                    | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 372 920        | 376 131        |
| Mottagna depositioner              | 34 100         | 34 100         |
| Skuld för moms                     | 31 040         | 58 066         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0              | 7 272          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>438 061</b> | <b>475 569</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 7 669            | 0                |
| Upplupna räntekostnader                                   | 91 249           | 95 730           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 2 725            | 115 906          |
| Upplupna elkostnader                                      | 29 424           | 50 054           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 93 644           | 70 198           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 40 777           | 31 867           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 45 000           | 39 100           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 24 409           | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 381 663          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 373            | 246              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 735 660        | 1 642 757        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 075 930</b> | <b>2 427 521</b> |

**Not 17 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 91 546 230 | 91 546 230 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Årsredovisningens innehåll blev klart: 2025-XX-XX**

Göteborg 2025-XX-XX

Göteborg 2025-XX-XX

Mats Edvardsson

Marie-Louise Claesson

**Styrelsens underskrifter**

---

Ort och datum

---

Mats Edvardsson

---

Magnus Fleischer

---

Marie-Louise Claesson

---

Kent Krook

---

Peter Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

---

Jörgen Nilsson  
Auktoriserad revisor

---

Arvid Hemming  
Förtroendevald revisor

