

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lokatten Göteborg
Org nr: 716408–9083



Foto: Skandiamäklarna

Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Lokatten
Göteborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 62 830 378 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för kommande år är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 246 m2, vilket motsvarar 2% av fastighetens uthyrningsbara yta.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 3 233 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 924 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älvsborg 116:12 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 125 lägenheter samt 1 047 kvm lokalyta, vilka hyrs ut som gruppbostad. Dessutom finns en bostadsrättslokal. Byggnaderna är uppförda 1993-1994.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	5	
2 rum och kök	35	
3 rum och kök	43	
4 rum och kök	32	
5 rum och kök	9	
6 rum och kök	1	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	10	Area 1150 m ²
Garage	118	Area 3000 m ²
P-platser	22	



Bostäder bostadsrätt

Total bostadsarea 11 104 m²

Lokaler hyresrätt

Total lokalarea 1 150 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 150m²

Årets taxeringsvärde 275 458 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 275 458 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Göteborgs Stad Västra	571	2025-04-20
Göteborgs Stad Västra	476	2026-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,50 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i Toreddammens samfällighetsförening tillsammans med Lokattsbackens samfällighetsförening och Halshornets samfällighetsförening. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensam tillfartsväg.

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 397 tkr och planerat underhåll för 572 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 381 tkr, vilket motsvarar rekommenderad avsättning enligt föreningens underhållsplan som senast är uppdaterad 2023-10-10.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmesystem: byte ventiler och termostater	441 976
Fasadarbeten; läckageåtgärder, byte fönsterbleck på delar av fasaden, tätning runt balkonger mm	129 618
Skyddsrum: uppgradering av bägge skyddsrummen	64 000

Föreningen planerat att utföra nedanstående underhåll under de kommande åren.

Beskrivning
Byte av ventilationsaggregat (8 st)
Fasadarbeten: målning och plåtarbeten
Diverse markarbeten

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Johansson	Ordförande	2025
	Vice ordförande och sekreterare	2026
Benny Jansson	Ledamot	2026
Rolf Stendahl	Ledamot	2025
Melina Van Meer	Ledamot	2026
Lucia Stan	Ledamot Riksbyggen	
Niclas Stenlund		

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pehr Claesson	Suppleant	2025
Göran Widmark	Suppleant	2026
Elisabeth Olsson Linnersten	Suppleant	2026
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
WeAudit Sweden AB Mikael Gustavsson	Auktoriserad revisor	2025
Michael Cedstrand	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Ridderström	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Stenius	2025
Mikael Malm	2025
Sven Ivarsson, sammankallande	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 177 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 85 kr per månad per bostadsrätt från och med 2025-04-01. Från samma datum tillkommer separat avgift för TV och bredband på 125 kr per månad.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 754 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Ordförande har ordet

Tack till alla medlemmar som på något sätt bidrar till föreningen.

Under 2024 har vi fått i gång den nya solesproduktionen efter ganska mycket strul, detta gör att föreningen sparar nästan hälften av kostnaderna för el under perioden april-september.

Husen har nu 30 år på "nacken", så det är en hel del underhåll som kommer framgent, vi jobbar mot vår 30-åriga underhållsplan och avsätter pengar varje år för detta. Vårt läge gör att våra tak och fasader är särskilt utsatta, även inre miljöer slits och behöver uppdateras. I närtid (inom 5 år) behöver vi byta ut våra ventilationsaggregat (8 st) och detta är en av de största kostnaderna vi har att hantera.

Vi behöver bli bättre på att minska vårt avfall, spara på el, vatten och värme då det har blivit vår största utgiftspost.

Mål och visioner:

Att säkerställa hög kvalitet på våra byggnader genom periodiskt underhåll.

Att investera i ny teknik för att minimera våra driftskostnader.

Att vi alla hjälps åt att bli mer miljömedvetna, minska avfall och öka återvinning.

Att alla hjälps åt att skapa en attraktiv bomiljö genom att hålla rent och snyggt inne och ute.

Ekonomi:

Årets resultat blir lite bättre än budget p g a återhållsamhet av utgifter.

Våra driftskostnader är över budget, detta beror mestadels på ökade kostnader på allting.

Vi har amorterat 5 miljoner på våra lån och har nu en skuld till långivare på 68 miljoner, (för 20 år sedan var skulden 150 miljoner) så vi går åt rätt håll i det avseendet.

Avgiften för 2025 ändras ej. För 2025 ser vi stora höjningar av våra driftskostnader, detta gör att vi måste räkna med avgiftshöjningar 2026-2028.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	13 435	12 394	12 035	11 987	11 593
Resultat efter finansiella poster*	2 690	1 583	3 021	2 404	2 924
Årets resultat	2 690	1 583	3 021	2 404	2 924
Resultat exkl avskrivningar	5 924	4 744	6 167	5 540	5 718
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	3 543	2 354	4 233	4 140	4 318
Balansomslutning	167 886	170 722	172 477	177 652	178 204
Årets kassaflöde	597	-525	-2 033	1 902	-2 898
Soliditet %*	59	55	55	51	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	71	71	71	72	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	861	799	784	784	777
Driftkostnader kr/kvm	370	420	346	372	290
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	323	316	275	261	224
Energikostnad kr/kvm*	135	124	89	93	78
Underhållsfond kr/kvm	931	777	687	599	597
Reservering till underhållsfond kr/kvm	194	193	158	114	114
Sparande kr/kvm*	426	394	460	453	429
Ränta kr/kvm	182	148	101	96	115
Skuldsättning kr/kvm*	4 458	4 786	5 028	5 500	5 710
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 124	6 574	6 907	7 556	7 844
Skuldsättning kr/kvm per upplåten med bostadsrätt och uthyrd som lokal (Göteborgs stad)	5 557	5 966	6 268	6 856	7 118
Räntekänslighet %*	7,1	8,2	8,8	9,6	10,1

* obligatoriska nyckeltal

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret 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.

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	38 434 277	6 110 725	9 603 736	40 011 760	1 582 810
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 582 810	-1 582 810
Reservering underhållsfond			2 381 000	-2 381 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-571 594	571 594	
Årets resultat					2 690 334
Vid årets slut	38 434 277	6 110 725	11 413 142	39 785 165	2 690 334

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	41 594 571
Årets resultat	2 690 334
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 381 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	571 594
Summa	42 475 498

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **42 475 498**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 435 472	12 414 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 206	57 201
Summa rörelseintäkter		13 507 678	12 471 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 526 841	-5 124 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-658 552	-585 226
Personalkostnader	Not 6	-251 540	-289 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 233 197	-3 151 983
Summa rörelsekostnader		-8 670 130	-9 151 885
Rörelseresultat		4 837 548	3 319 933
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 699	88 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 226 914	-1 832 734
Summa finansiella poster		-2 147 215	-1 737 123
Resultat efter finansiella poster		2 690 334	1 582 810
Årets resultat		2 690 334	1 582 810



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	161 104 384	163 171 024
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 948 991	4 281 639
Summa materiella anläggningstillgångar		164 053 374	167 452 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	349 000	349 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		349 000	349 000
Summa anläggningstillgångar		164 402 374	167 801 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	439
Övriga fordringar	Not 12	78 667	207 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	173 121	164 069
Summa kortfristiga fordringar		251 788	372 291
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 304 778	2 707 729
Summa kassa och bank		3 304 778	2 707 729
Summa omsättningstillgångar		3 556 566	3 080 020
Summa tillgångar		167 958 941	170 881 683



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	44 545 002	44 545 002
Fond för yttre underhåll	11 413 142	9 603 736
Summa bundet eget kapital	55 958 144	54 148 738
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	39 785 165	40 011 760
Årets resultat	2 690 334	1 582 810
Summa fritt eget kapital	42 475 498	41 594 571
Summa eget kapital	98 433 642	95 743 309
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 000 000
Summa långfristiga skulder	44 000 000	54 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 000 000
Leverantörsskulder	507 573	438 526
Skatteskulder	27 926	26 640
Övriga skulder	Not 16	33 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	956 476
Summa kortfristiga skulder	25 525 299	21 138 376
Summa eget kapital och skulder	167 958 941	170 881 683

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 837 548	3 319 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 233 197	3 151 983
	8 070 745	6 471 916
Erhållen ränta	79 699	95 611
Erlagd ränta	-2 207 336	-1 824 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 943 109	4 743 121
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	105 947	97 402
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-618 098	353 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 430 957	5 194 313
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	166 092	-2 019 768
Kassaflöde från investeringsverksamheten	166 092	-2 019 768
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-5 000 000	-3 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	-3 700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	597 049	-525 455
Likvida medel vid årets början	2 707 729	3 233 184
Likvida medel vid årets slut	3 304 778	2 707 729

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (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 intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	101
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-20
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 368 320	7 969 896
Hyror, lokaler	3 022 433	2 696 404
Hyror, garage	807 100	813 300
Hyror, p-platser	10 400	7 200
Bränsleavgifter, bostäder	754 102	717 936
Elavgifter	440 914	189 372
Tvättstugeavgifter	1 680	1 680
Övriga ersättningar	16 526	18 831
Fakturerade kostnader	12 450	0
Övriga sidointäkter	1 546	0
Summa nettoomsättning	13 435 472	12 414 618

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkten 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.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	72 206	57 200
Summa övriga rörelseintäkter	72 206	57 200

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-571 594	-1 270 545
Reparationer	-397 455	-524 883
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-388 330	-383 205
Samfällighetsavgifter	-113 705	-68 434
Försäkringspremier	-117 277	-113 603
Kabel- och digital-TV	-147 351	-137 569
Återbäring från Riksbyggen	500	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 119	-4 103
Obligatoriska besiktningar	-57 510	-33 609
Bevakningskostnader	-15 434	-13 058
Övriga utgifter, köpta tjänster	-26 657	-44 361
Snö- och halkbekämpning	-51 360	-69 416
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-30 530	-85 589
Fordons- och maskinkostnader	-29 491	-26 386
Vatten	-326 505	-286 253
Fastighetsel	-682 930	-675 303
Uppvärmning	-1 042 672	-922 516
Sophantering och återvinning	-205 570	-237 924
Förvaltningsarvode drift (städ och skötsel)	-316 851	-232 787
Summa driftskostnader	-4 526 841	-5 124 843

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-6 291	-22 622
Förvaltningsarvode administration	-467 344	-472 094
Lokalkostnader	-533	0
IT-kostnader	-51 771	-41 565
Arvode, yrkesrevisor	-22 919	-18 700
Övriga förvaltningskostnader	-65 808	-1 741
Kreditupplysningar	-284	-2 072
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 758	-15 119
Kontorsmateriel och tryckkostnader	-4 816	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 960	-4 960
Bankkostnader	-5 619	-4 957
Advokat och rättegångskostnader	-7 475	0
Övriga externa kostnader	-4 975	-1 395
Summa övriga externa kostnader	-658 552	-585 226

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön	0	-10 338
Styrelsearvoden	-154 215	-123 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-55 881	-94 389
Övriga kostnadsersättningar	-2 600	-2 834
Utbildning	0	-16 250
Sociala kostnader	-38 844	-42 383
Summa personalkostnader	-251 540	-289 833

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 042 020	-2 042 020
Avskrivning Markanläggningar	-1 688	-1 688
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 933	-22 933
Avskrivning Installationer	-1 166 557	-1 085 342
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 233 197	-3 151 983

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen bostadsrättsföreningars intresseförening	0	6 980
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 980

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	193 307 373	193 307 373
Mark	17 342 000	17 342 000
Tillkommande utgifter	3 501 141	3 591 588
Markanläggning	90 000	90 000
	214 240 514	214 330 961
Årets utrangeringar		
Tillkommande utgifter	0	-90 447
	0	-90 447
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	214 240 514	214 240 514
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 068 064	-46 026 044
Tillkommande utgifter	-2 936 597	-3 004 111
Markanläggningar	-64 828	-63 140
	-51 069 491	-49 093 296
Årets utrangeringar ackumulerade avskrivningar		
Tillkommande utgifter	0	90 447
	0	90 447
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 042 020	-2 042 020
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 934	-22 934
Årets avskrivning markanläggningar	-1 688	-1 688
	-2 066 642	-2 066 642
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 136 130	-51 069 491
Restvärde enligt plan vid årets slut	161 104 384	163 171 023
Varav		
Byggnader	143 197 289	145 239 309
Mark	17 342 000	17 342 000
Tillkommande utgifter	541 610	564 544
Markanläggningar	23 484	25 172
Taxeringsvärden		
Bostäder	257 000 000	257 000 000
Lokaler	18 458 000	18 458 000
Totalt taxeringsvärde	275 458 000	275 458 000
<i>varav byggnader</i>	<i>177 000 000</i>	<i>177 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 458 000</i>	<i>98 458 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	55 321	159 256
Installationer	8 390 094	6 525 601
	8 445 415	6 684 857
Årets anskaffningar		
Installationer	0	2 019 768
	0	2 019 768
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-103 935
Installationer (2024 avser bidrag laddstolpar)	-166 092	-155 275
	-166 092	-259 210
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 279 323	8 445 415
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-55 321	-159 256
Installationer	-4 108 454	-3 178 387
	-4 163 775	-3 337 643
Årets utrangeringar ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	103 935
Installationer	0	155 275
	0	259 210
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 166 557	-1 085 342
	-1 166 557	-1 085 342
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-55 321	-55 321
Installationer	-5 275 011	-4 108 454
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 330 332	-4 163 775
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 948 991	4 281 640
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 948 991	4 281 640

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
698 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggen bostadsrättsföreningars intresseförening i Göteborg	349 000	349 000
Summa andra långfristiga fordringar	349 000	349 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 912	1 509
Momsfordran	72 755	160 067
Andra kortfristiga fordringar	0	46 207
Summa övriga fordringar	78 667	207 783

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	117 277
Förutbetalda driftkostnader	19 126	4 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 719	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 276	41 812
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 121	164 069

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 575 200	1 776 801
Företagskonto	31 642	20 577
Transaktionskonto	697 937	910 351
Summa kassa och bank	3 304 778	2 707 729

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	68 000 000	73 000 000
Nästa års omsättning av lån på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 000 000	-19 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	44 000 000	54 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,68%	2024-05-20	19 000 000,00	-16 000 000,00	3 000 000,00	0,00
SBAB	3,28%	2025-02-20	0,00	16 000 000,00	2 000 000,00	14 000 000,00
SWEDBANK	3,47%	2025-11-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,68%	2026-03-09	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
SBAB	4,12%	2027-07-14	16 000 000,00	0,00	0,00	16 000 000,00
SWEDBANK	3,88%	2027-11-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			73 000 000,00	0,00	5 000 000,00	68 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs och Swedbanks på 14 000 000 kr och 10 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningens avsikt är att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder (avräkning Toredammens samfällighetsförening)	7 978	0
Mottagna depositioner	23 750	23 750
Skuld sociala avgifter och skatter	1 596	0
Summa övriga skulder	33 324	23 750

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	19 065	35 383
Upplupna sociala avgifter	1 951	3 494
Upplupna räntekostnader	191 945	172 367
Upplupna driftskostnader	0	22 795
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 313
Upplupna elkostnader	88 243	97 050
Upplupna vattenavgifter	27 807	22 721
Upplupna värmekostnader	130 230	135 140
Upplupna kostnader för renhållning	14 686	14 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 425	301 632
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	470 124	828 092
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	956 476	1 649 460

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har det inte inträffat några händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Göteborg det datum som framgår av elektronisk signatur

Bengt Johansson

Benny Jansson

Melina Van Meer

Rolf Stendahl

Lucia Stan

Niclas Stendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signatur

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor
WeAudit Sweden AB

Michael Cedstrand
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten
Göteborg, org.nr. 716408-9083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten Göteborg för år 2024.

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 31 december 2024 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten Göteborg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg det datum som framgår av elektronisk signering

.....
WeAudit Sweden AB
Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

.....
Michael Cedstrand
Föreningsvald revisor



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860