

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 26
Org nr: 757201-7320



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.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	15
Noter.....	16

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Göteborgshus 26 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 3 223 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 356 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. Prövning pågår i domstol och det finns ingen tidsplan för när ärendet avgörs.

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

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 upplåtelsedagen 1961-12-12.



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 m²

Total bostadsarea 22 696 m²

Årets taxeringsvärde 452 744 000 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 2 791 tkr och planerat underhåll för 2 666 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	59 638
Lokaler	277 033
Gemensamma utrymmen	653 435
Installationer	712 506
Huskropp utvändigt	60 796
Markytor	363 774
Övrigt	538 393



Förvaltningsberättelse BR Brf Göteborgshus 26 verksamhetsåret 2023/2024

Inledning

2023/2024 har präglats av kraftigt ökade kostnader för i princip all verksamhet; värmekostnader och kostnader för el har ökat beroende på energikrisen, kostnader för VA, avfallshantering och andra tjänster har ökat beroende på ökade taxor och indexuppräknningar med den kraftigt ökade inflationen som grund. Räntekostnaderna har ökat 2023/2024 beroende på de snabbt ökade räntenivåerna.

Det kan noteras att förbrukning av värme, el, avfall m m visar på en nedåtgående tendens.

Brf Göteborgshus 26 är i tvist med Göteborgs kommun om storleken på avgälden för tomträtten för perioden från december 2021. Göteborgs stad har yrkat på en avgäld om ca 2,8 Mkr, vilket Brf Göteborgshus 26 anser vara oskälig mot bakgrund av att realräntan under den senaste tioårsperioden varit negativ. Den rättsliga prövningen av tomträttsavgälden har pågått under 2022/2023 och 2023/2024. Prövningen kommer att pågå också innevarande verksamhetsår. Den tomträttsavgäld som Brf Göteborgshus 26 betalar 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.

Underhåll och reparationer verksamhetsåret 2023/2024

Under verksamhetsåret 2022/2023 har följande större åtgärder inom underhåll och reparationer genomförts:

- Byte av lås i samtliga garage,
- Byte av värmeväxlare och injustering av värme i lägenheterna
- Renovering av tvättstugor m m i Marklandsgatan 43 - 49

Underhåll och reparationer tidigare verksamhetsår

Följande större åtgärder som genomförts under de fem senaste verksamhetsåren kan framhållas:

- Fler cykelparkeringar (utomhusgarage),
- Trappor och ramper till Marklandsgatan 43 – 49,
- Etablering av två gästrum i Marklandsgatan 43 – 49,
- Ny belysning vid fastigheterna och i utemiljöerna samt upprustning och utökning av uteplatser och förbättring allmänt av utemiljöer,
- 78 parkeringsplatser har utrustats med laddningsmöjlighet bl a med finansiering av bidrag
- (Naturvårdsverket),
- Renovering och upprustning av samlingslokal.
- Byte av porttelefoner och införande av informationssystem i entréer samt digital bokning av tvättstugor och torkrum,
- Byte av branddörrar i källargångar och till vindar för bättre tillgänglighet,
- Översyn och underhåll av skyddsrum i samtliga tre fastigheter,
- Målning av linjer på parkeringsplatser samt tvätt av garage- och husfasader,

Underhåll och projekt 2024/2025

Följande underhåll och projekt kommer att genomföras kommande år:

Projektet kring värmeväxlare och injustering fortsätter under hösten 2024 och syftar till att dels skapa ett bättre inomhusklimat, dels att minska värmeförbrukningen.

Under 2024 kommer tvättstugor m m i Marklandsgatan 61 - 71 att renoveras och under våren 2025 sker motsvarande i Marklandsgatan 51 - 57.

Övrigt avseende reparationer och underhåll

Kostnaderna för reparationer har ökat med 2 035 tkr 2023/2024 i relation till året före; detta år hanterades ett antal vattenskador i olika lägenheter.

Styrelsen följer utvecklingen kring standard i lägenheterna och har sedan tidigare verksamhetsår beslutat om obligatorisk avflyttningskontroll i alla lägenheter som överläts för att dokumentera standard i bland annat kök och badrum.

Driftskostnader

Driftskostnaderna 2023/2024 har ökat markant i relation till verksamhetsåret före beroende på i första hand väsentligt högre kostnader för värme + 212 tkr - och för el till gemensamma utrymmen, + 95 tkr. Också kostnaderna för VA, sophämtning m m har ökat som konsekvens av högre taxor.

Anledningen till ökningen av värmekostnaden är att föreningen använt fjärrvärme till ett högre pris än vad bergvärmen via bergvärmeanläggningen Panncentralen Frölundaborg kostat tidigare år; bergvärmeanläggningen har inte varit i bruk under större delen av 2023/2024 beroende på att de höga elpriserna inte gjort det ekonomiskt försvarbart att driva anläggningen.

I övrigt har merparten kostnadsposter ökat beroende på inflation och indexuppräknings.

Tomträttsavgälden är fortfarande den som gällde före december 2021 då föreningen tvistar om storleken på avgäldsökningen i mark- och miljödomstolen; Göteborg stad har yrkat på en ny avgäld om ca 2,8 Mkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -4 579 tkr att jämföra med -5 843 tkr för 2022/2023.

Lån och amorteringar

Sedan 2017/2018 har föreningen amorterat sammanlagt 14,9 Mkr på föreningens lån. Amortering har inte varit möjlig beroende på att likviditeten minskat - kostnader för investeringar och underhåll har ökat i takt med de allmänna kostnadsökningarna liksom också driftskostnader generellt sett.

Lånen är huvudsakligen tagna i samband med bytet av stammar och ombyggnad av badrum 2003.

Avgiftsökning 2020/2021, 2021/2022, 2022/2023, 2023/2024 och 2024/2025

Styrelsen beslutade, mot bakgrund av att tomträttsavgälden kommer att öka, att höja årsavgiften med +3 % för verksamhetsåret 2020/2021 liksom också värmedebiteringen och hyra för garage- och parkeringsplatser.

För 2021/2022 höjdes årsavgiften med ytterligare + 3% för att bland annat rymma ökningen av tomträttsavgälden.

För 2022/2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med + 1% med hänvisning till generellt ökade driftskostnader.

För 2023/2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med + 1% samt att öka utdebiteringen av värmekostnaden till 133 kronor per kvadratmeter och år.

För 2024/2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med +10% from. 2024-07-01.

Hållbarhetsarbete brf Göteborgshus 26 verksamhetsåret 2023/2024

Styrelsen för Göteborgshus 26 har våren 2021 fastställt en plan för föreningens hållbarhetsarbetet och ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt ISO 14001 (standard). Syftet är att minska föreningens miljöpåverkan och att hålla nere olika driftskostnader.

En del i detta arbete är att redovisa föreningens miljöpåverkan utifrån ett antal aspekter såsom energiförbrukning (värme, el för ventilation, maskiner, belysning), upphandling av tjänster för underhåll och reparationer, avfall, inköp (av inventarier, maskiner, kontorsmaterial), kemikalier för städ och underhåll av gårdar och fasader, transporter, byggnadsmaterial (eventuellt innehåll av asbest eller radon) samt vattenförbrukning

Energiplan och målbild för energiförbrukning

Styrelsen har uppdragit till Riksbyggen att genomföra en energiutredning för att klarlägga vilka åtgärder föreningen kan vidta för att minska föreningens miljöpåverkan och för att minska föreningens driftkostnader för uppvärmning och el.

Föreningen har ett nytt avtal om energioptimering med Riksbyggen som syftar till att systematiskt minska föreningens värme- och elförbrukning i gemensamma utrymmen.

Föreningens fastigheter har idag en energiprestanda på 114 kWh/m², vilket på fem års sikt ska minska till 75 kWh/m². Det är samma krav som idag ställs vid nyproduktion av motsvarande fastigheter. Minskningen av energiprestanda ska ske genom byte av termostater och värmepumpar - åtgärderna bidrar också till att skapa ett bättre inomhusklimat i lägenheterna - och byte av värmepumpar för att återvinna den luft som släpps ut från fastigheterna. I sin tur bidrar också detta till minskade driftskostnader över tid. Arbete med detta har ägt rum våren och hösten 2024.

Energiprestandan var 93 kWh/m² för 2023 och 98 kWh/m² för 2022.

Det finns en planering tillsammans med Panncentralen Frölundaborg om att använda den från föreningens fastigheter återvunna värmen för att ladda berget till anläggningen och på så sätt minska Panncentralen Frölundaborgs beroende och kostnaderna för köp av fjärrvärme för denna åtgärd; det skulle på sikt innebära minskade kostnader för värme för Göteborgshus 26. Planen ligger vilande i avvaktan på en stabilisering av kostnaderna på energimarknaden.

Förbrukning av värme

Förbrukningen av värme sedan 2017 framgår nedan:

År	MWh	
2017	3 147 105	(fjärrvärme)
2018	3 034 906	(delvis fjärrvärme)
2019	2 949 310	(bergvärme)
2020	2 967 210	(bergvärme)
2021	2 934 056	(bergvärme)
2022	2 727 710	(merparten fjärrvärme)
2023	2 890 627	(fjärrvärme)

Göteborgshus 26 har hela sin värmedistribution från Panncentralen Frölundaborg som sedan hösten 2018 huvudsakligen levererar värme via en bergvärmeanläggning. Ca 20% av värmen genom Panncentralen Frölundaborg är fjärrvärme från Göteborg Energi. Denna andel har under 2022/2023 varit närmare 100% beroende på att köp av fjärrvärme trots allt varit billigare beroende på de stundtals extremt höga elpriserna under 2022 och delar av 2023.

Genom bergvärmeanläggningen har föreningens miljöpåverkan minskat väsentligt på årsbasis från 2018.

Den el som Panncentralen Frölundaborg förbrukar vid produktion av värme kommer från vindkraft och är således fossilfri.

Leverans av tjänster och service

Föreningen har avtal med Riksbyggen för merparten av alla tjänster och service. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Bohus Ståd, som städar gemensamma ytor i fastigheterna, är certifierade enligt ISO 14001. Av de produkter som används i den dagliga städningen är 92% miljömärkta.

LPI Mark och trädgård, som utför vissa tjänster i föreningens utemiljöer, är certifierade av Göteborgs stad enligt miljödiplom (svensk miljöbas).

Kone AB, som ombesörjer drift av hissar och entrédörrar.

Göteborgshus 26 ställer krav om miljöcertifiering i upphandlingar av underhåll och reparationer som ligger utanför de avtal som redovisats ovan.

Monitor AB arbetar aktivt med miljömål enligt Agenda 2030 liksom också Låssmeden Sven Alxeandersson om är certifierade enligt Svanen-märkning.

Det sker få transporter i föreningens regi varför det inte finns anledning att särskilt följa upp detta.

Omfattningen av övriga inköp är ringa; inköpen ska dock ses över avseende miljöpåverkan.

Byggnadsmaterial

Denna aspekt är endast aktuell i samband med större ombyggnadsarbeten. Riksbyggen utför ombyggnadstjänster och är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Förbrukning av vatten och el

Vatten levereras av Göteborgs stad och förbrukningen avser alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Elförbrukningen avser el till gemensamma utrymmen - varje medlem väljer den leverantör man vill för el till respektive lägenhet - och denna el levereras av Luleå Energi och uppfyller kraven för Bra Miljöval. Det innebär att elen endast kommer från förnybara källor; dvs vattenkraft, biobränsle, vindkraft och solenergi som lever upp till Naturskyddsföreningens hårda miljökrav.

Bevattning av utemiljöerna sker normalt med regnvatten av berörd entreprenör.

Nedan redovisas förbrukningen av vatten och el (gemensamma utrymmen) sedan 2017:

År	Vatten (m3)	El (kWh)
2017	26 085	367 803
2018	25 868	364 534
2019	25 910	369 530
2020	26 683	349 727
2021	27 401	377 794
2022	28 451	359 054
2023	28 712	378 739

Förbrukningen av vatten har minskat sedan 2017 för att öka 2020, 2021 och 2022. Den tämligen stora ökningen av vattenförbrukningen 2021 och 2022 beror sannolikt på att fler boende vistades i bostaden som konsekvens av pandemirestriktioner.

Elförbrukningen (gemensamma utrymmen) har också minskat över tid. Minskningen beror sannolikt på byten av belysning (LED-lampor) och rörelsestyrning. Däremot har elförbrukningen ökat 2021 av oklar anledning för att 2022 minska tämligen avsevärt och närma sig 2020:års nivå. Förbrukningen av el har ökat 2023 sannolikt beroende på att fler anslutit sig till laddningspunkterna för bil.

Föreningens målsättning är att 2025 komma under 25 000 m3 i vattenförbrukning och under 300 000 kWh i elförbrukning (gemensamma utrymmen och installationer). Både vatten och el ökar kostnadsmässigt kommande år, men sannolikt är föreningens målsättning inte realistisk i det korta perspektivet varför målbilden kommer att revideras.

Återvinning

Göteborgshus 26 har sedan ett antal år hushållsnära insamling av allt avfall inklusive återvinning. Det finns möjlighet att slänga elektronikskrot och miljöfarligt avfall. Det finns också en kompost för trädgårdsavfall liksom möjligheter till insamling och återvinning av kläder och textilier (volymen redovisas inte nedan).

Nedan redovisas avfall i återvinning sedan 2017 (redovisas i ton):

Kategori/år	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Glasförpackningar	31	30	31	31	30,7	31	31
Tidningar	20	17,7	17,5	14,3	13,9	11	11
Pappersförpackningar	17,2	16,7	16,6	17,4	18,8	18,9	18,8
Wellpapp	12	13,6	17,4	13,7	15,4	15,4	15,3
Plastsförpackningar	10,7	11	11	11,2	10,9	11	11,1
Avfall för sortering	9,2	9,2	9,3	13,5	11,9	8,5	6,8
Metallförpackningar	1,8	2	2	2	2	2	2
TOTALT	102	100	100	103	103,6	97,8	96

Källa: Renovas portal (fastighetsägare)

Återvinningen av pappersförpackningar och wellpapp ökar under perioden som konsekvens av ökad e-handel.

Återvinningen av tidningar minskar under perioden som konsekvens av ökad digitalisering.

Avfall

Mängden avfall i övrigt, dvs matavfall och restavfall, som inte kan återvinnas, redovisas nedan (i kilo):

Kategori/år	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Matavfall	16 269	16 626	16 556	17 484	17 249	15 437	15 342
Restavfall	52 678	51 098	49 782	55 741	53 621	51 149	49 981
Batterier, glödlampor m m	-	-	-	222	-	-	-
TOTALT	68 947	67 724	66 338	73 225	70 870	63 586	65 323

Källa: statistik från kretslopp och vatten (Göteborgs stad).

Trenden med en minskad volym av avfall bröts 2020 då såväl volymen matavfall och volymen restavfall ökade. Det var sannolikt en "pandemieffekt" beroende på att hemarbete och på minskad rörlighet i samhället generellt. Både kategorin matavfall som restavfall minskade något 2021 i relation till 2020 och har 2023 minskat och understiger nu nivån för 2017; minskningen gäller både matavfall och restavfall.

Föreningens målsättning är att 2025 ha högst 45 000 kg som restavfall. Det innebär att återvinningen fortsatt behöver öka liksom också utsorteringen av restavfall till matavfall. Frågan är dock om det övergripande miljömålet för 2025 är realistiskt mot bakgrund av bestående samhällsförändringar efter pandemin i form av bland annat ökad omfattning av hemarbete.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Edvardsson	Ordförande	2025
Marie-Louise Claesson	Vice ordförande	2024
Kent Krook	Ledamot	2025
Magnus Fleischer	Ledamot	2024
Peter Magnusson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Linde	Suppleant	2025
Nathalie Ryding	Suppleant	2024
Wadi Jedid	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Arvid Hemming	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Abrahamsson		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Fransson sammankallande		2024
Marie Krook		2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 491 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 496 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	19 869	18 935	18 779	18 158	17 372
Resultat efter finansiella poster*	-4 579	-5 843	1 151	918	2 917
Soliditet %*	6	11	16	14	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	819	779	772	753	724
Energikostnad kr/kvm*	236	221	187	169	161
Sparande kr/kvm*	55	165	222	224	245
Skuldsättning kr/kvm*	3 051	3 098	3 101	3 357	3 361
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 187	3 235	3 238	3 506	3 510
Räntekänslighet %*	3,9	4,2	4,2	4,7	4,8

* 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 kr/kvm:

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 2023/2024 främst på grund av höga underhålls- och reparationskostnader. Underhållskostnaderna varierar mellan åren och sparandet ligger i nivå med underhållsplancens krav på långsiktigt sparande. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras med justeringar av avgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 602 753	17 905 316	-4 309 839	-5 843 008
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 843 008	5 843 008
Reservering underhållsfond		6 628 000	-6 628 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 665 574	2 665 574	
Årets resultat				-4 579 072
Vid årets slut	1 602 753	21 867 742	-14 115 273	-4 579 072

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 152 847
Årets resultat	-4 579 072
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 628 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 665 574
Summa	-18 694 345

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 18 694 345**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 869 048	18 934 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	917 840	513 822
Summa rörelseintäkter		20 786 888	19 448 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 509 006	-17 937 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 167 891	-2 874 227
Personalkostnader	Not 6	-370 172	-400 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 223 061	-3 314 595
Summa rörelsekostnader		-23 270 131	-24 527 268
Rörelseresultat		-2 483 243	-5 078 730
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	18 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 044	149 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 244 872	-932 495
Summa finansiella poster		-2 095 829	-764 278
Resultat efter finansiella poster		-4 579 072	-5 843 008
Årets resultat		-4 579 072	-5 843 008



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	71 935 407	75 058 786
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 287 485	1 387 167
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	3 754 339	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 977 230	76 445 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 12	2 154 400	2 461 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 154 400	2 461 500
Summa anläggningstillgångar		79 131 630	78 907 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 599	3 553
Övriga fordringar		419 103	1 864 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	671 260	2 500 894
Summa kortfristiga fordringar		1 098 962	4 368 773
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 852 533	3 286 218
Summa kassa och bank		1 852 533	3 286 218
Summa omsättningstillgångar		2 951 495	7 654 991
Summa tillgångar		82 083 125	86 562 444



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 602 753	1 602 753
Fond för yttre underhåll		21 867 742	17 905 316
Summa bundet eget kapital		23 470 495	19 508 069
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 115 273	-4 309 839
Årets resultat		-4 579 072	-5 843 008
Summa fritt eget kapital		-18 694 345	-10 152 847
Summa eget kapital		4 776 150	9 355 222
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 559 000	0
Summa långfristiga skulder		22 559 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 766 447	73 422 322
Leverantörsskulder		2 019 740	1 271 213
Skatteskulder		58 697	43 281
Övriga skulder	Not 16	475 569	498 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 427 521	1 971 804
Summa kortfristiga skulder		54 747 975	77 207 222
Summa eget kapital och skulder		82 083 125	86 562 444



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 483 243	-5 078 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 223 061	3 314 595
	739 818	-1 764 135
Erhållen ränta	171 711	145 208
Erlagd ränta	-2 245 411	-898 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 333 881	-2 517 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 247 143	-1 304 443
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 197 167	-52 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 110 428	-3 874 392
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	307 100	307 100
Investeringar i pågående byggnation	-3 754 339	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 447 239	307 100
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 096 875	-77 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 096 875	-77 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 433 685	-3 644 792
Likvida medel vid årets början	3 286 218	6 931 010
Likvida medel vid årets slut	1 852 533	3 286 218



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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 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	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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 571 620	15 417 096
Hyror, lokaler	71 116	65 500
Hyror, garage	792 240	791 080
Hyror, p-platser	517 250	500 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-63 220	-53 360
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 250	-51 500
Rabatter	-500	0
Bränsleavgifter, bostäder	3 012 792	2 265 900
Summa nettoomsättning	19 869 048	18 934 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter	38 132	11 050
Övriga ersättningar	200 858	90 244
Fakturerade kostnader	60 775	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-11
Erhållna statliga bidrag	0	184 186
Övriga rörelseintäkter	232 511	228 354
Försäkringsersättningar	385 577	0
Summa övriga rörelseintäkter	917 840	513 822



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-2 665 574	-6 446 726
Reparationer	-2 791 298	-756 565
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-660 320	-641 534
Tomträttsavgäld	-723 000	-723 000
Försäkringspremier	-579 119	-500 359
Kabel- och digital-TV	-1 283 284	-1 221 757
Återbäring från Riksbyggen	2 700	23 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-52 454	-111 032
Serviccavtal	-155 772	-28 225
Obligatoriska besiktningar	-395 708	-363 694
Bevakningskostnader	-53 723	-49 107
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-169 444
Snö- och halkbekämpning	-196 288	-137 731
Förbrukningsinventarier	-63 599	-326 955
Fordons- och maskinkostnader	-36 937	-21 426
Vatten	-803 824	-755 225
Fastighetsel	-879 591	-784 420
Uppvärmning	-3 899 119	-3 687 271
Sophantering och återvinning	-508 011	-499 784
Förvaltningsarvode drift	-764 086	-737 115
Summa driftskostnader	-16 509 006	-17 937 467

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Konferenskostnader	0	-27 171
Förvaltningsarvode administration	-2 386 346	-2 278 694
Lokalkostnader	-2 500	0
Resekostnader	0	-35
IT-kostnader	-60 061	-39 189
Arvode, yrkesrevisor	-44 010	-41 365
Övriga försäljningskostnader	-657	0
Övriga förvaltningskostnader	-78 174	-18 865
Kreditupplysningar	-11 325	-1 578
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 859	-67 452
Representation	-74 918	0
Kontorsmateriel	-3 548	-22 058
Telefon och porto	-20 328	-13 850
Tidskrifter och facklitteratur	0	-390
Medlems- och föreningsavgifter	-63 520	-15 040
Köpta tjänster	-11 438	-14 462
Konsultarvoden	-313 161	0
Bankkostnader	-9 661	-6 325
Advokat och rättegångskostnader	-11 337	-327 444
Övriga externa kostnader	-2 049	-309
Summa övriga externa kostnader	-3 167 891	-2 874 227



Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-178 670	-201 188
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-117 055	-121 723
Övriga kostnadsersättningar	0	-12 740
Sociala kostnader	-74 447	-65 329
Summa personalkostnader	-370 172	-400 980

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-264 715	-264 715
Avskrivning Markanläggningar	-383 438	-383 438
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 475 226	-2 566 759
Avskrivning Installationer	-99 682	-99 682
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 223 061	-3 314 595

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	18 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	18 520



Not 9 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 794 689	15 794 689
Tillkommande utgifter	123 793 424	123 793 424
Markanläggningar	9 945 899	9 945 899
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 534 012	149 534 012
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 675 322	-13 410 606
Tillkommande utgifter	-54 289 790	-51 723 031
Markanläggningar	-6 510 114	-6 126 676
	-74 475 226	-71 260 313
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-264 715	-264 715
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 475 226	-2 566 759
Årets avskrivning markanläggningar	-383 438	-383 438
	-3 123 379	-3 214 912
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-77 598 605	-74 475 225
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 935 407	75 058 785
Varav		
Byggnader	1 854 652	2 119 367
Tillkommande utgifter	67 028 408	69 503 633
Markanläggningar	3 052 347	3 435 785
Taxeringsvärden		
Bostäder	448 000 000	448 000 000
Lokaler	4 744 000	4 744 000
Totalt taxeringsvärde	452 744 000	452 744 000
<i>varav byggnader</i>	<i>252 932 000</i>	<i>252 932 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>199 812 000</i>	<i>199 812 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	1 519 212	1 519 212
Inventarier och verktyg	3 811 217	3 811 217
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 330 429	5 330 429
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-132 045	-32 363
Inventarier och verktyg	-3 811 217	-3 811 217
	-3 943 262	-3 843 580
Årets avskrivningar		
Installationer	-99 682	-99 682
	-99 682	-99 682
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-231 727	-132 045
Inventarier och verktyg	-3 811 217	-3 811 217
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 042 944	-3 943 262
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 287 485	1 387 167
Varav		
Installationer	1 287 485	1 387 167

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	0	0
Energibesparingar	3 754 339	0
Aktiveringar	0	0
Vid årets slut	3 754 339	0

Not 12 Långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar Riksbyggen Intresseförening	926 000	926 000
Lån Panncentralen	1 228 400	1 535 500
Summa långfristiga fordringar	2 154 400	2 461 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 709	30 377
Förutbetalda försäkringspremier	314 600	264 518
Förutbetalda driftkostnader	0	13 013
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	582 898
Förutbetald uppvärmning	0	797 404
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	313 088
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	12 427
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 951	306 421
Förutbetald tomträtsavgäld	0	180 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	671 260	2 500 894

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	6 176	6 176
Bankmedel: SBAB, Swedbank och Nordea	90 209	2 076 434
Transaktionskonto: Swedbank	1 756 148	1 203 608
Summa kassa och bank	1 852 533	3 286 218

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	72 325 447	73 422 322
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-49 766 447	-73 422 322
Långfristig skuld vid årets slut	22 559 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	5,49%	2023-06-15	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
NORDEA	0,58%	2023-09-20	29 500 000,00	-29 000 000,00	500 000,00	0,00
NORDEA	4,46%	2024-06-17	20 688 947,00	-20 688 947,00	0,00	0,00
NORDEA	0,95%	2024-06-19	22 733 375,00	-22 636 500,00	96 875,00	0,00
NORDEA	4,10%	2025-06-17	0,00	20 688 947,00	0,00	20 688 947,00
NORDEA	4,17%	2024-09-20	0,00	29 000 000,00	0,00	29 000 000,00
NORDEA	3,42%	2027-06-16	0,00	22 636 500,00	0,00	22 636 500,00
Summa			73 422 322,00	0,00	1 096 875,00	72 325 447,00

*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 49 766 447 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 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	376 131	416 019
Mottagna depositioner	34 100	34 800
Skuld för moms	58 066	43 960
Skuld sociala avgifter och skatter	7 272	7 800
Avräkning lön	0	-3 976
Summa övriga skulder	475 569	498 603

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	95 730	96 269
Upplupna driftskostnader	0	28 063
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	115 906	0
Upplupna elkostnader	50 054	47 932
Upplupna vattenavgifter	70 198	50 573
Upplupna kostnader för renhållning	31 867	32 291
Upplupna revisionsarvoden	39 100	36 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 663	65 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246	8 107
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 642 757	1 606 584
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 427 521	1 971 804

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	91 546 230	91 546 230

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mats Edvardsson

Magnus Fleischer

Marie-Louise Claesson

Kent Krook

Peter Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Arvid Hemming
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26, org. nr 757201-7320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Arvid Hemming
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Brf Göteborgshus 26

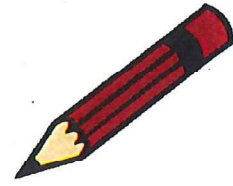
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Göteborgshus 26 i
samarbete med Riksbyggen*

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