

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 21
Org nr: 757201–7379



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 21
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 084 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 752 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Bagaregården 58:2 och 36:10 i Göteborgs kommun och äger byggnaderna med 170 lägenheter och 10 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastighetens adress är Kobergsgatan 3-31, 34 och Storhöjdsgatan 17B. Tomträttsavtalet gäller till och med 2036-07-02 och är på 860 000 kr/år.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	52
3 rum och kök	77
4 rum och kök	18
5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	10
Antal garage	31
Antal p-platser	108

Total tomtarea	10 506 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 138 m ²
Total bostadsarea	11 138 m ²
Garagelokaler	426 m ²
Lokaler hyresrätt	132 m ²
Årets taxeringsvärde	257 892 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	282 778 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 864 tkr och planerat underhåll för 372 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	89 815
Gemensamma utrymmen	9 254
Installationer	78 434
Huskropp utvändigt	111 181
Markytor	83 715

Gjorda arbeten

- Renovering och inköp av tvättutrustning till tvättstuga Höghuset Kobergsgatan 34.
- Markarbeten, samt dränering i anslutning till garagelänga Kobergsgatan 27.
- Fasadtvätt norrsidan Kobergsgatan 3-17 samt norrsida höghus Storhöjdsgatan 17B.
- Nytt staket lekplats/cykelparkering Kobergsgatan 7.
- Delat av yta i föreningslokalen för skyddsrumsutrustning.

Planerade arbeten

- OVK
- Spolning av samtliga stammar



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Siv Sondell	Ordförande	2025
Amanda Altsäter	Sekreterare	2025
Lilian Baaz	Vice ordförande	2025
Maria Lundqvist	Ledamot	2025
Stephan Engström	Ledamot	2025
Marianne Höglund	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Lindeberg	Suppleant	2025
Maj-Britt Martinsson	Suppleant	2025
Marie Keillar	Suppleant	2025
Åsa Kärrman	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak Audema Revision AB (fd. Lots Revision)	Extern revisor	2025
Kristoffer Nilsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eskil Malmberg	2025
Pernilla Rex Audema Revision AB (fd. Lots Revision)	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Svensson	2025
Fabian Melvås	2025
Linn Bleckert	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 påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 264 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 267 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna den 1 juli 2025 med 3%.

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 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 224	8 849	8 307	7 887	7 900
Resultat efter finansiella poster*	668	-121	763	-155	558
Årets resultat	668	-121	763	-155	558
Resultat exkl avskrivningar	1 752	799	1 981	1 063	1 776
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	152	556	1 027	109	731
Soliditet %*	5	4	4	2	3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	86	93	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,7	0,5	0,4	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	769	740	698	667	667
Energikostnad kr/kvm*	165	152	134	134	131
Underhållsfond kr/kvm	294	192	196	138	164
Reservering till underhållsfond kr/kvm	136	21	82	82	89
Sparande kr/kvm*	180	94	193	198	185
Ränta kr/kvm	72	84	67	22	23
Skuldsättning kr/kvm*	2 908	2 669	2 683	2 695	2 709
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 054	2 799	2 813	2 826	2 841
Räntekänslighet %*	4,0	3,8	4,0	4,2	4,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	406 433	620 010	2 240 406	-1 795 801	-121 443
Disposition enl. årsstämmobeslut				-121 443	121 443
Reservering underhållsfond			1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-372 399	372 399	
Årets resultat					668 344
Vid årets slut	406 433	620 010	3 468 007	-3 144 845	668 344

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 917 243
Årets resultat	668 344
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	372 399
Summa	-2 476 500

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 476 500**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 224 316	8 849 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	221 467	769 605
Summa		9 445 783	9 618 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 735 757	-6 072 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-940 914	-1 644 897
Personalkostnader	Not 6	-260 471	-269 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 084 091	-920 524
Summa rörelsekostnader		-8 021 233	-8 907 086
Rörelseresultat		1 424 550	711 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	96 926	152 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-853 133	-986 080
Summa finansiella poster		-756 207	-833 301
Resultat efter finansiella poster		668 344	-121 443
Årets resultat		668 344	-121 443

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 406 916	28 660 426
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	336 719	118 653
Summa materiella anläggningstillgångar		28 743 635	28 779 079
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	85 000	85 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 000	85 000
Summa anläggningstillgångar		28 828 635	28 864 079
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 598	3 960
Övriga fordringar	Not 14	69 985	122 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	574 779	523 380
Summa kortfristiga fordringar		647 362	649 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 266 239	4 400 205
Summa kassa och bank		8 266 239	4 400 205
Summa omsättningstillgångar		8 913 601	5 050 203
Summa tillgångar		37 742 236	33 914 282

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 026 443	1 026 443
Fond för yttre underhåll		3 468 007	2 240 406
Summa bundet eget kapital		4 494 450	3 266 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 144 844	-1 795 801
Årets resultat		668 344	-121 443
Summa fritt eget kapital		-2 476 500	-1 917 243
Summa eget kapital		2 017 950	1 349 606
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 401 196	6 495 750
Summa långfristiga skulder		27 401 196	6 495 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 615 750	24 681 969
Leverantörsskulder	Not 18	428 774	404 276
Skatteskulder	Not 19	34 888	23 818
Övriga skulder	Not 20	112 170	119 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 131 508	839 796
Summa kortfristiga skulder		8 323 090	26 068 926
Summa eget kapital och skulder		37 742 236	33 914 282



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 424 550	711 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 084 091	920 524
	2 508 641	1 632 382
Erhållen ränta	95 833	223 065
Erlagd ränta	-856 035	-968 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 748 440	887 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 728	-122 076
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	323 285	-1 267 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 075 453	-502 647
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Investeringar i byggnader och mark	-815 610	-9 954 653
Investeringar i inventarier	-233 037	-123 811
Investeringar i pågående byggnation		3 071 666
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 048 647	-7 006 598
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-180 000	-157 000
Upptagna lån	3 019 227	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 839 227	-157 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 866 033	-7 666 245
Likvida medel vid årets början	4 400 205	12 066 450
Likvida medel vid årets slut	8 266 239	4 400 205

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	36
Byggnad entrepertier	Linjär	23
Byggnad fasad	Linjär	31
Byggnad fönster	Linjär	48
Byggnad hyresgäst Anpassningar	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt	Linjär	27
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	41
Byggnad tvättstugetrustning	Linjär	19
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad värmesystem	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 412 172	7 091 688
Hyror, lokaler	19 816	12 816
Hyror, garage	150 202	150 189
Hyror, p-platser	429 818	423 122
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-939	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 029	-6 135
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-41 350	-53 600
Rabatter	-300	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 154 220	1 154 220
Övriga lokalintäkter	1 600	0
Övriga ersättningar	105 115	77 070
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-31
Summa nettoomsättning	9 224 316	8 849 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	61 379
Övriga rörelseintäkter	111 578	455 945
Försäkring ersättningar	109 889	252 281
Summa övriga rörelseintäkter	221 467	769 605



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-372 399	-294 679
Reparationer	-863 859	-1 580 633
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-312 000	-294 880
Tomträttsavgäld	-860 600	-860 600
Arrendeavgifter	-10 821	-14 058
Försäkringspremier	-188 467	-162 983
Kabel- och digital-TV	-119 127	-115 451
Återbäring från Riksbyggen	3 300	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 467	-37 551
Serviceavtal	-78 687	-63 028
Obligatoriska besiktningar	-11 969	-10 055
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-186 878
Snö- och halkbekämpning	-102 945	-208 750
Förbrukningsinventarier	-32 265	-10 399
Fordons- och maskinkostnader	-53 323	-39 183
Vatten	-502 589	-430 729
Fastighetsel	-250 799	-265 038
Uppvärmning	-1 189 641	-1 074 562
Sophantering och återvinning	-196 122	-245 751
Förvaltningsarvode drift	-577 976	-178 461
Summa driftskostnader	-5 735 757	-6 072 369



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	-5 678	-9 684
Förvaltningsarvode administration	-641 735	-1 046 458
Lokalkostnader	-800	-80 864
IT-kostnader	-16 170	-62 294
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-23 000
Övriga försäljningskostnader	-1 031	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-109 033	-230 852
Kreditupplysningar	-23 325	-10 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-84 830	-36 926
Representation	-1 362	0
Kontorsmateriel	-10 185	0
Telefon och porto	0	-1 125
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-45	-23 141
Medlems- och föreningsavgifter	0	-13 600
Konsultarvoden	-4 125	-18 750
Bankkostnader	-5 945	-5 248
Advokat och rättegångskostnader	-4 350	-79 050
Övriga externa kostnader	-1 051	-237
Summa övriga externa kostnader	-940 914	-1 644 897

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-109 102	0
Sammanträdesarvoden	-12 800	-127 677
Övriga ersättningar	0	-73 702
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-90 838	-21 280
Övriga kostnadsersättningar	-7 250	-5 250
Övriga personalkostnader	0	-800
Sociala kostnader	-40 481	-40 588
Summa personalkostnader	-260 471	-269 297

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-866 919	-710 380
Avskrivning Markanläggningar	-202 202	-202 202
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 589	-2 784
Avskrivning Installationer	-12 381	-5 159
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 084 091	-920 524

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	318	1 016
Ränteintäkter från likviditetsplacering	95 784	148 573
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	36	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	161	87
Övriga ränteintäkter	628	1 579
Övriga finansiella intäkter	0	1 524
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	96 926	152 779

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-853 133	-985 895
Övriga räntekostnader	0	-185
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-853 133	-986 080

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	56 393 900	12 722 489
Standardförbättringar	0	33 716 758
Markanläggning	3 931 081	3 931 081
	60 324 981	50 370 328
Årets anskaffningar/omklassificeringar		
Aktivering Relining	0	9 954 653
Byggnad*	0	33 716 758
Standardförbättringar*	0	-33 716 758
Byggnad	815 610	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 140 591	60 324 981

*Omklassificering i och med övergången till K3

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-29 340 939	-11 488 618
Standardförbättringar	0	-17 141 941
Markanläggningar	-2 323 616	-2 121 415

-31 664 555 -30 751 974

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-866 919	-710 380
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-202 202	-202 202

-1 069 121 -912 581

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

-32 733 675 -31 664 555

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

28 406 916 28 660 426

Byggnader	27 001 652	27 052 961
Markanläggningar	1 405 263	1 607 464

Taxeringsvärden

Bostäder	256 000 000	281 000 000
Lokaler	1 892 000	1 778 000

Totalt taxeringsvärde

257 892 000 282 778 000

varav byggnader 140 692 000 120 698 000

varav mark 117 200 000 162 080 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	269 332	269 332
Installationer på egen fastighet	1 153 488	1 029 677
	1 422 821	1 299 009
Årets anskaffningar		
Installationer	0	123 811
Inventarier & verktyg	233 037	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 655 857	1 422 821
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-269 332	-266 548
Installationer	-1 034 836	-1 029 677
	-1 304 168	-1 296 225
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 589	-2 783
Installationer	-12 381	-5 159
	-14 970	-7 943
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-271 921	-269 332
Installationer	-1 047 217	-1 034 836
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 319 138	-1 304 168
Restvärde enligt plan vid årets slut	336 719	118 653
 Varav		
Maskiner och inventarier	230 448	0
Installationer	106 271	118 653

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar <i>170 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen</i>	85 000	85 000
Summa andra långfristiga fordringar	85 000	85 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 598	-155
Kundfordringar	0	4 115
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 598	3 960

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	69 985	84 972
Momsfordringar	0	37 686
Summa övriga fordringar	69 985	122 658

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	49 685	48 593
Förutbetalda försäkringspremier	99 568	88 900
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 038	77 637
Förutbetald renhållning	3 125	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 894	29 423
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 226	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 094	63 678
Förutbetald tomträttsavgäld	215 150	215 150
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574 779	523 380

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	322	370
Bankmedel	6 311 887	2 718 619
Transaktionskonto	1 954 029	1 681 216
Summa kassa och bank	8 266 239	4 400 205



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	34 016 946	31 177 719
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 615 750	-24 681 969
Långfristig skuld vid årets slut	27 401 196	6 495 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,58%	2025-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2024-09-30	22 096 196,00	-22 076 196,00	20 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-03-01	2 536 773,00	-2 515 773,00	21 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-10-30	4 544 750,00	0,00	49 000,00	4 495 750,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2026-09-30	0,00	23 076 196,00	80 000,00	23 016 196,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2028-03-01	0,00	4 515 000,00	10 000,00	4 505 000,00
Summa			31 177 719,00	2 999 227,00	180 000,00	34 016 946,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 615 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	318 976	231 220
Ej reskontraförda leverantörsskulder	109 798	173 056
Summa leverantörsskulder	428 774	404 276

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	34 888	23 818
Summa skatteskulder	34 888	23 818

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	19 200	15 819
Skuld sociala avgifter och skatter	92 970	103 248
Summa övriga skulder	112 170	119 067

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	21 561	24 463
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 837	14 081
Upplupna elkostnader	6 851	19 280
Upplupna vattenavgifter	42 083	39 959
Upplupna värmekostnader	46 845	0
Upplupna kostnader för renhållning	19 271	16 021
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 090	8 049
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	733 970	694 943
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 131 508	839 796

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	34 515 250	34 515 250

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-07

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Göteborg

Siv Sondell

Amanda Altsäter

Lilian Baaz

Maria Lundqvist

Stephan Engström

Marianne Höglund

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

Arthur Kozak
Audema Revision AB (fd. Lots Revision)

Kristoffer Nilsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21, org.nr. 757201-7379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Audema Revisions 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 21 för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Audema Revision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Audema Revisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverket.

Arthur Kozak
Audema Revision AB

Kristoffer Nilsson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Arsavgift

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.

RB BRF Göteborgshus 21

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Göteborgshus 21 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860