

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Göteborgshus nr 1  
Org nr: 757201-7569





---

# Dagordning vid årsstämma

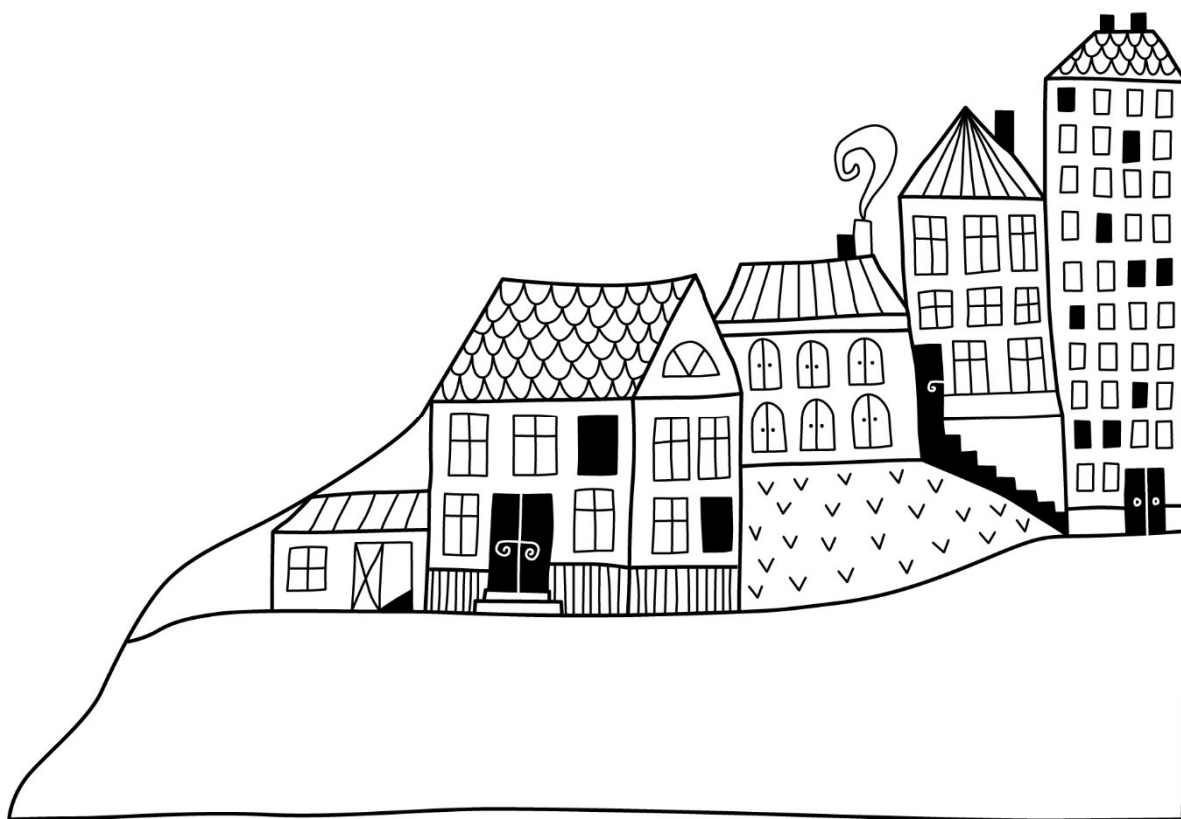
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) 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.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Göteborgshus 1 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 088 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 524 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 36:13 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Kobergsgatan 2-8, 12-14, 18-30 och Morängatan 8-12 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal      |
|---------------|------------|
| 1 r o k       | 32         |
| 2 r o k       | 74         |
| 3 r o k       | 13         |
| 4 r o k       | 13         |
| <b>Totalt</b> | <b>132</b> |

### Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar                      |
|------------|-------|--------------------------------|
| P-platser  | 23    | Varav 5 stycken är laddplatser |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea                | 9 136 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 6 781 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 167 000 000 kr       |
| Föregående års taxeringsvärde | 190 000 000 kr       |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### **Andelsägare i Strömmensbergs P-platsförening**

Föreningen är andelsägare i Strömmensbergs P-platsförening. Andelsägare är Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 1, 5 och 6 samt Strömmensberg 4, vilka har inbetalat 1 000 kr per förening i ursprungligt andelstal. Vidare har Göteborgshus 1, 5 och 6 samt Strömmensberg 4 utlånat 55 000 kr per förening i andelslån i Strömmensbergs Ekonomiska Parkeringsplatsförening. Detta lån har en ränta på 12% och är amorteringsfritt.

#### **Ordförande har ordet**

Kära grannar och medlemmar i Brf Göteborgshus nr 1!

Styrelseåret närmar sig sitt slut och här kommer därför en sammanfattning om vad som har hänt under året och lite information om vad som händer i föreningen under 2026.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är fortsatt god. Under 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 3 % för 2026 för att harmonisera med ökade löpande kostnader. Vi valde att binda de flesta av våra låneräntor på olika löptider (1-4 år) under förra året, för att få mer förutsägbarhet i en rätt så orolig värld både i väst och öst. Samtliga lån hade dessförinnan legat med rörlig ränta och amorteringsfritt då det var fördelaktigt under en tid, men vi amorterar nu återigen.

Efter en utdragen projektering och upphandling för att byta våra entrépartier, källardörrar och låssystem, så bedömde vi efter förhandling med vår tilltänkta totalentreprenör Riksbyggen Ombyggnad att de inte kunde erbjuda det pris vi förväntade oss. Vi har därför valt att gå vidare med en annan projektledare och entreprenör. De har gett oss ett gott intryck och en prisbild en bra bit under Riksbyggens, mer i vår förväntansnivå. Det är vi förstås glada för och ser fram emot att under sena våren 2026 kunna ha byggstart i projektet.

Vi har inlett en dialog med vår serviceleverantör Motum (f.d. Vinga Hiss) för att se om vi kan se över avtalet för våra hissar och sänka de rörliga kostnaderna.

I sedvanlig ordning så har vi haft en container uppställd – ett populärt sätt för oss att tillsammans rensa och städa i våra bohag. Vi vill passa på att skicka med en hälsning till våra medlemmar att fortsatt hålla god ordning i soprummen. Det fylls snabbt på med avfall och grovsopor som inte kan återvinnas (bl.a. möbler och elektronik) och sådant avfall har vi inget avtal för. Det måste köras till återvinning mot en extra kostnad för föreningen och innebär onödigt arbete för alla involverade. Hjälps oss genom att slänga skräpet på rätt ställe!

Vi i styrelsen tackar för förtroendet under året och vill önska er alla en glad sommar och ett fortsatt trevligt boende under kommande år.

Vänligen,  
Lars Sundqvist  
Göteborg, den 2 mars 2026

### 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 279 tkr och planerat underhåll för 5 tkr.

Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2025-08-08.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 636 tkr (94 kr/m<sup>2</sup>).

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

| Beskrivning                           | År   | Kommentar                             |
|---------------------------------------|------|---------------------------------------|
| Stambyte                              | 1986 | Enbart vertikala stammar              |
| Fönsterbyte                           | 1986 |                                       |
| Balkonginstallation                   | 1986 |                                       |
| Takrenovering                         | 1986 |                                       |
| Fasadputsning                         | 2004 |                                       |
| Hissar                                | 2014 | Enstaka lagningar har skett senare år |
| Relining                              | 2017 |                                       |
| Målning trapphus, tvättstuga, källare | 2018 |                                       |
| Energikartläggning fastighet          | 2019 |                                       |
| Målning trapphus, tvättstuga, källare | 2019 |                                       |
| Tak och fasadrenovering               | 2021 |                                       |
| OVK                                   | 2022 |                                       |
| Värme och energiåtgärd                | 2023 |                                       |
| Relining av brunn                     | 2024 |                                       |
| Målning torkrum                       | 2024 |                                       |
| Upprustning lekplats                  | 2024 |                                       |

### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning               | Belopp |
|---------------------------|--------|
| Termostat till vattenkran | 5 121  |

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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Lars Sundqvist             | Ordförande         | 2026                                 |
| Anna Lotta Karlsson        | Sekreterare        | 2026                                 |
| Julia Pennlert             | Vice ordförande    | 2026                                 |
| Fredrik Marstorp           | Ledamot            | 2027                                 |
| Timo Hoffren               | Ledamot            | 2027                                 |
| Ditte Poulsen              | Ledamot            | 2027                                 |
| Katarina Engström          | Ledamot Riksbyggen |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Edvin Uhlan                | Suppleant          | 2026                                 |
| Timmie Nilsson             | Suppleant          | 2026                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>     | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Azets Revision & Rådgivning AB | Auktoriserad revisor   | 2026                                 |
| Anders Haag                    | Förtroendevald revisor | 2026                                 |
| <b>Revisorssuppleanter</b>     |                        | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Tomas Bratt                    |                        | 2026                                 |
| <b>Valberedning</b>            |                        | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Elisabeth Olsson               |                        | 2026                                 |
| Sandra Togell                  |                        | 2026                                 |

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 190 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3%, p-platser med 3% och extra förråd med 3% från och med 2026-01-01. Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 och då avgifterna höjdes med 5%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 936 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 6 693 | 6 367 | 6 134 | 5 837 | 5 851 |
| Resultat efter finansiella poster*             | 437   | -623  | -461  | 294   | 825   |
| Soliditet %*                                   | 24    | 23    | 24    | 24    | 24    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 96    | 95    | 94    | 97    | 97    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 955   | 911   | 885   | 843   | 843   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 192   | 192   | 203   | 186   | 191   |
| Sparande kr/kvm*                               | 226   | 177   | 92    | 173   | 275   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 5 433 | 5 438 | 5 438 | 5 472 | 5 597 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 5 433 | 5 438 | 5 438 | 5 472 | 5 597 |
| Räntekänslighet %*                             | 5,7   | 6,0   | 6,1   | 6,5   | 6,6   |

\* 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-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 4 343 000            | 9 202 205           | -1 201 353          | -622 872       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                     | -622 872            | 622 872        |
| Reservering underhållsfond        |                      | 636 000             | -636 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      | -5 121              | 5 121               |                |
| Årets resultat                    |                      |                     |                     | 436 699        |
| Vid årets slut                    | 4 343 000            | 9 833 084           | -2 455 104          | 436 699        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                     | -1 824 225 |
| Årets resultat                          | 436 699    |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -636 000   |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 5 121      |

**Summa** **-2 018 405**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-2 018 405**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 6 693 142                | 6 366 601                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 30 559                   | 110 603                  |
| <b>Summa</b>                                                                |       | <b>6 723 701</b>         | <b>6 477 204</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 319 420               | -3 699 643               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -595 148                 | -534 769                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -238 763                 | -233 421                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 087 517               | -1 083 266               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-5 240 848</b>        | <b>-5 551 100</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 482 853</b>         | <b>926 105</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 36 087                   | 75 658                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 082 241               | -1 624 635               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 046 154</b>        | <b>-1 548 977</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>436 699</b>           | <b>-622 872</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>436 699</b>           | <b>-622 872</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 10 | 42 538 360        | 43 509 074        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 11 | 1 968 110         | 2 084 913         |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott                       | Not 12 | 11 250            | 11 250            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>44 517 720</b> | <b>45 605 237</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 2 000             | 2 000             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                            | Not 14 | 55 000            | 55 000            |
| Andra långfristiga fordringar                                     | Not 15 | 1 132 000         | 1 132 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>1 189 000</b>  | <b>1 189 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>45 706 720</b> | <b>46 794 237</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 16 | 13 038            | 5 319             |
| Övriga fordringar                                                 | Not 17 | 132 665           | 143 268           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 18 | 280 357           | 136 367           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>426 060</b>    | <b>284 954</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 19 | 4 360 750         | 2 875 194         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>4 360 750</b>  | <b>2 875 194</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>4 786 810</b>  | <b>3 160 147</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>50 493 530</b> | <b>49 954 385</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-12-31                  | 2024-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 4 343 000                   | 4 343 000                   |
| Fond för yttre underhåll                        | 9 833 084                   | 9 202 205                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>14 176 084</strong> | <strong>13 545 205</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -2 455 104                  | -1 201 353                  |
| Årets resultat                                  | 436 699                     | -622 872                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-2 018 405</strong> | <strong>-1 824 225</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>12 157 679</strong> | <strong>11 720 980</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 20                      | 0                           |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>21 663 000</strong> | <strong>0</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 20                      | 36 872 524                  |
| Leverantörsskulder                              | Not 21                      | 302 069                     |
| Övriga skulder                                  | Not 22                      | 206 843                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 23                      | 851 969                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>16 672 851</strong> | <strong>38 233 405</strong> |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>50 493 530</strong> | <strong>49 954 385</strong> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025/2025                  | 2024/2024                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                                 |
| Rörelseresultat                                                                               | 1 482 853                  | 926 105                         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                                 |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 087 517                  | 1 083 266                       |
|                                                                                               | <strong>2 570 370</strong> | <strong>2 009 371</strong>      |
| Erhållen ränta                                                                                | 1 868                      | 75 658                          |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 110 957                 | -1 655 290                      |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 461 281</strong> | <strong>429 739</strong>        |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                                 |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -106 887                   | 27 768                          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 159 722                    | -45 365                         |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 514 116</strong> | <strong>412 143</strong>        |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                                 |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | 0                          | -170 044                        |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | 0                          | -11 250                         |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>-181 294</strong>       |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                                 |
| Amortering av lån                                                                             | -28 560                    | 0                               |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-28 560</strong>   | <strong>0</strong>              |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                                 |
| Årets kassaflöde                                                                              | 1 485 556                  | 176 207                         |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 2 875 194                  | 2 698 987                       |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 4 360 750                  | 2 875 194*                      |
|                                                                                               |                            | <i>*fel summering i ÅR 2024</i> |

## 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.

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.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Stomme                | Linjär              | 90       |
| Balkonger             | Linjär              | 40       |
| Dörrar                | Linjär              | 30       |
| Elinstallationer      | Linjär              | 40       |
| Entrepertier          | Linjär              | 40       |
| Fasad                 | Linjär              | 40       |
| Fönster               | Linjär              | 40       |
| Hiss                  | Linjär              | 40       |
| Byggnadsinventarier   | Linjär              | 20       |
| Tak                   | Linjär              | 40       |
| Tvättstugeutrustning  | Linjär              | 20       |
| Vatten och avlopp     | Linjär              | 50       |
| Ventilation           | Linjär              | 30       |
| Värmesystem           | Linjär              | 30       |

|                            |        |    |
|----------------------------|--------|----|
| Installationer             | Linjär | 10 |
| Markanläggning             | Linjär | 20 |
| Inventarier                | Linjär | 5  |
| Markanläggning mur         | Linjär | 30 |
| Installationer värmepumpar | Linjär | 20 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                    | 6 344 196                | 6 041 916                |
| Hyrer, lokaler                           | 16 416                   | 15 960                   |
| Hyrer, p-platser                         | 79 500                   | 75 600                   |
| Laddstolpar                              | 17 009                   | 2 504                    |
| Kabel-tv-avgifter                        | 134 640                  | 134 640                  |
| Pant- och överlåtelseavgifter, andrahand | 101 390                  | 95 989                   |
| Öres- och kronutjämning                  | –9                       | –8                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>             | <b>6 693 142</b>         | <b>6 366 601</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 98                       | 60 858                   |
| Försäkringsersättningar             | 30 461                   | 49 745                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>30 559</b>            | <b>110 603</b>           |

*\*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.*

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2025-01-01<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                            | -5 121                           | -197 933                         |
| Reparationer                         | -278 825                         | -506 440                         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -227 568                         | -215 160                         |
| Arrendeavgifter                      | -26 770                          | -26 355                          |
| Försäkringspremier                   | -93 571                          | -90 861                          |
| Kabel- och digital-TV                | -262 785                         | -264 002                         |
| Återbäring från Riksbyggen           | 1 300                            | 400                              |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                                | -1 239                           |
| Serviceavtal                         | -34 943                          | -70 681                          |
| Obligatoriska besiktningar           | -72 842                          | -23 239                          |
| Bevakningskostnader                  | -13 950                          | -15 597                          |
| Snö- och halkbekämpning              | -7 725                           | -23 066                          |
| Ersättningar till hyresgäster        | -30 000                          | 0                                |
| Förbrukningsinventarier              | -8 258                           | -8 561                           |
| Fordons- och maskinkostnader         | 0                                | -209                             |
| Vatten                               | -306 787                         | -265 886                         |
| Fastighetsel                         | -502 431                         | -514 780                         |
| Uppvärmning                          | -493 571                         | -520 374                         |
| Sophantering och återvinning         | -259 250                         | -240 845                         |
| Förvaltningsarvode drift             | -696 322                         | -714 818                         |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 319 420</b>                | <b>-3 699 643</b>                |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2025-01-01<br/>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fritidsmedel                               | 0                                | -380                             |
| Förvaltningsarvode administration          | -356 166                         | -343 783                         |
| Lokalkostnader                             | -700                             | -1 000                           |
| IT-kostnader                               | -5 773                           | -3 168                           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -41 625                          | -29 000                          |
| Övriga försäljningskostnader               | -7 409                           | -15 379                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -23 288                          | -24 624                          |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -50 707                          | -48 992                          |
| Representation                             | -2 000                           | -657                             |
| Kontorsmateriel                            | 0                                | -9 998                           |
| Telefon och porto                          | -18 606                          | -47 412                          |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 280                           | -5 280                           |
| Konsultarvoden                             | -3 525                           | 0                                |
| Bankkostnader                              | -4 879                           | -4 914                           |
| Advokat och rättegångskostnader            | -68 913                          | 0                                |
| Övriga externa kostnader                   | -6 277                           | -183                             |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-595 148</b>                  | <b>-534 769</b>                  |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -177 298                 | -175 000                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -9 570                   | -7 710                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -6 830                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -400                     |
| Sociala kostnader                                     | -51 895                  | -43 481                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-238 763</b>          | <b>-233 421</b>          |

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

|                                                                                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -939 964                 | -935 713                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -30 750                  | -30 750                  |
| Avskrivning Installationer                                                               | -116 803                 | -116 803                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 087 517</b>        | <b>-1 083 266</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 34 219                   | 72 386                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 63                       | 70                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 805                    | 3 202                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>36 087</b>            | <b>75 658</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 082 114               | -1 624 477               |
| Övriga räntekostnader                                   | -127                     | -158                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 082 241</b>        | <b>-1 624 635</b>        |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 57 462 827        | 57 292 783        |
| Byggnadsinventarier                           | 0                 | 180 033           |
| Mark                                          | 5 834 920         | 5 834 920         |
| Markanläggning                                | 1 400 500         | 1 400 500         |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Huvudkort + instickskort till hissar          | 0                 | 170 044           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>64 698 247</b> | <b>64 878 280</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -20 657 361        | -19 721 647        |
| Byggnadsinventarier                                    | 0                  | -180 033           |
| Markanläggningar                                       | -531 813           | -501 063           |
|                                                        | <b>-21 189 174</b> | <b>-20 402 743</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -939 964           | -935 713           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -30 750            | -30 750            |
|                                                        | <b>-970 714</b>    | <b>-966 463</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-22 159 888</b> | <b>-21 369 206</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>42 538 359</b>  | <b>43 509 074</b>  |

**Varav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Byggnader        | 35 865 502 | 36 805 467 |
| Mark             | 5 834 920  | 5 834 920  |
| Markanläggningar | 837 938    | 868 687    |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 167 000 000        | 190 000 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>167 000 000</b> | <b>190 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>96 000 000</i>  | <i>92 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>            | <i>71 000 000</i>  | <i>98 000 000</i>  |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Installationer                                | 2 461 876        | 2 461 876        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>2 461 876</b> | <b>2 461 876</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                       |                  |                  |
| Installationer                                | -376 963         | -260 160         |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                  |                  |
| Installationer                                | -116 803         | -116 803         |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>1 968 110</b> | <b>2 084 913</b> |
| <b>Varav</b>                                  |                  |                  |
| Installationer                                | 1 968 110        | 2 084 913        |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                       | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Entrépartier          | 11 250        | 11 250        |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>11 250</b> | <b>11 250</b> |

**Not 13 Andelar i andra företag**

|                                                                               | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag*            | 2 000        | 2 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

\*Andelar i Fonus ekonomisk förening & Andelar i Strömmensbergs ekonomiska parkeringsplatsförening

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier, andelar och värdepapper i andra företag*    | 55 000        | 55 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>55 000</b> | <b>55 000</b> |

\*Lån till Strömmensbergs P-platsförening

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 1 132 000        | 1 132 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>1 132 000</b> | <b>1 132 000</b> |

2 264 st andelar á 500 kr i Intresseföreningen

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 14 647        | 6 928        |
| Kundfordringar                                   | -1 609        | -1 609       |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>13 038</b> | <b>5 319</b> |

**Not 17 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 20 636         | 33 044         |
| Skattekonto                    | 112 029        | 110 224        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>132 665</b> | <b>143 268</b> |

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 34 219         | 0              |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 96 938         | 92 590         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 89 042         | 9 836          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 53 160         | 19 595         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 244            | 244            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 6 755          | 14 102         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>280 357</b> | <b>136 367</b> |

**Not 19 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 203 810        | 1 853 810        |
| Transaktionskonto           | 2 156 940        | 1 021 383        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 360 750</b> | <b>2 875 194</b> |



**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2025-12-31        | 2024-12-31  |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Inteckningslån                                                      | 36 843 964        | 36 872 524  |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -78 080           | -36 872 524 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -15 102 884       |             |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>21 663 000</b> | <b>0</b>    |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 2,55%      | 2025-06-15          | 7 234 524,00         | -7 234 524,00           | 0,00               | 0,00                 |
| SEB          | 2,55%      | 2025-09-19          | 5 500 000,00         | -5 500 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| NORDEA       | 2,78%      | 2026-03-16          | 0,00                 | 7 234 524,00            | 13 560,00          | 7 220 964,00         |
| SWEDBANK     | 2,19%      | 2026-03-28          | 7 900 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 7 900 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,55%      | 2027-06-30          | 0,00                 | 5 500 000,00            | 0,00               | 5 500 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,59%      | 2027-09-01          | 5 238 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 238 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,73%      | 2029-06-30          | 6 000 000,00         | 0,00                    | 15 000,00          | 5 985 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,89%      | 2029-09-01          | 5 000 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 000 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>36 872 524,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>28 560,00</b>   | <b>36 843 964,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 78 080 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har två lån på 15 107 404 kr som löper ut under nästa räkenskapsår. Dessa lån redovisas som kortfristig skuld i bokslutet

**Not 21 Leverantörsskulder**

|                                      | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 240 572        | 247 949        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 144 030        | 54 120         |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>384 602</b> | <b>302 069</b> |

**Not 22 Övriga skulder**

|                                    | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 151 377        | 152 706        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 753          | 54 137         |
| Clearing                           | 10 026         | 0              |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>163 156</b> | <b>206 843</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 32 276         | 32 276         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 106 298        | 99 951         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 306            | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 9 341          |
| Upplupna elkostnader                                      | 57 428         | 57 726         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 28 615         | 25 070         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 58 050         | 66 618         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 13 758         | 15 746         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 28 375         | 28 375         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 102 692        | 102 692        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 703          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 514 627        | 414 173        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>944 129</b> | <b>851 969</b> |

| <b>Not 24 Ställda säkerheter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning               | 48 510 000        | 48 510 000        |

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-16

Datum enligt digital signering

---

Lars Sundqvist

---

Anna Lotta Karlsson

---

Julia Pennlert

---

Fredrik Marstorp

---

Timo Hoffren

---

Katarina Engström

---

Ditte Poulsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Azets Revision & Rådgivning AB

---

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

---

Anders Haag  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus 1, org.nr 757201-7569.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus 1 för räkenskapsåret 2024-12-31 till 2025-12-31

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 25 februari 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Göteborgshus 1 för räkenskapsåret 2024-12-31 till 2025-12-31 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 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

Anders Haag  
Förtroendevald revisor

# Riksbyggen BRF Göteborgshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Göteborgshus 1 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](http://www.riksbyggen.se)





\_\_\_\_\_

[illegible]



**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860