
Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Gånglåten
Org nr: 716447–7569

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Gånglåten
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 har sitt säte i Borås Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-03-08. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31

Årets resultat ligger på samma nivå som föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 240% till 308%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gånglåten 1 i Borås stad med därpå uppförda bostadshus, innehållande 77 st småhus om sammanlagt 8 226 kvm. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Sonatgatan 10-32 och 11-29 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
15	16	24	22	77

Total bostadsarea 8 226 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Bredband	Nätkraft Borås
Borås el handel	El
Västporten	Snö- och halkbekämpning

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 110 tkr och planerat underhåll för 103 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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-09-10.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 56 912tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 897tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 322tkr.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025-09-10.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation och anslutning av jordkabelservis	102 632

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Andersson	Ordförande	2026
Göte Hedén	Ledamot	2026
Sven -Olof-Lindström	Ledamot	2026
Ann Waldeborn	Ledamot	2027
Kalle Sjöberg	Ledamot	2027
Deniz Yücel	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Gidefall	Suppleant	2027
Helena Björk	Suppleant	2026
Linda Ikatti	Suppleant	2026
Maria Jimmefors	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets revision & rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Göran Holtstrand	Förtroendevald Revisor	2026
Marie Sjöström	förtroendevald revisorssuppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carita Dahlstedt	
Lars Sandklef	
Nicklas Wing	
Marita Andersson	

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 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 863 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning* ^	7 142	7 002	6 660	6 311	6 311
Resultat efter finansiella poster*	-1 118	-1 435	-3 695	424	16 826
Soliditet %*	21	22	23	27	26
Likviditet % exklusive nästa års omförhandling av lån	308	240	399	565	484
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	850	809	765	765
Driftkostnader kr/kvm	343	398	845	303	270
Energikostnad kr/kvm*	149	141	135	127	125
Sparande kr/kvm*	273	247	279	300	315
Ränta kr/kvm	205	205	157	145	143
Skuldsättning kr/kvm*	6 812	6 863	6 910	6 941	6 992
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 812	6 863	6 910	6 941	6 992
Räntekänslighet %*	7,9	7,8	8,5	9,1	9,1

* 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.

Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

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.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

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.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

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. Riktvärde: se ovan.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar under 2025 ett negativt resultat med anledning av ökade avskrivningar pga övergången till K3.

För att bedöma föreningens kapacitet till att finansiera kommande planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplan. Under 2025 uppgår sparandet till 273 kr/kvm, vilket innebär att föreningen ligger i övre spannet av sparandet per kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sparandet enligt 30-åriga underhållsplanen. Föreningen visar under 2025 ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 175 995	2 330 886	5 872 247	-1 435 219
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 435 219	1 435 219
Reservering underhållsfond		322 000	-322 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 632	102 632	
Årets resultat				-1 118 425
Vid årets slut	9 175 995	2 550 254	4 217 660	-1 118 425

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 437 029
Årets resultat	-1 118 425
Årets fondreservering enligt UH-plan	-322 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 632
Summa	3 099 235

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 099 235

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 141 807	7 002 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 914	14 802
Summa		7 208 721	7 016 925
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 823 336	-3 296 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-465 628	-315 281
Personalkostnader	Not 6	-152 879	-100 599
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 257 902	-3 152 445
Summa rörelsekostnader		-6 699 745	-6 865 137
Rörelseresultat		508 976	151 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 070	104 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 679 587	-1 691 012
Summa finansiella poster		-1 627 517	-1 587 006
Resultat efter finansiella poster		-1 118 541	-1 435 219
Årets resultat		-1 118 541	-1 435 219

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 752 504	69 196 530
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	287 674	215 527
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	65 800	86 550
Summa materiella anläggningstillgångar		67 105 978	69 498 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	115 500	115 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 500	115 500
Summa anläggningstillgångar		67 221 478	69 614 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 242	5 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	197 977	129 518
Summa kortfristiga fordringar		210 219	135 384
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 558 037	3 965 317
Summa kassa och bank		4 558 037	3 965 317
Summa omsättningstillgångar		4 768 256	4 100 702
Summa tillgångar		71 989 734	73 714 808

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 175 995	9 175 995
Fond för yttre underhåll		2 550 255	2 330 886
Summa bundet eget kapital		11 726 250	11 506 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 217 660	5 872 247
Årets resultat		-1 118 541	-1 435 219
Summa fritt eget kapital		3 099 119	4 437 029
Summa eget kapital		14 825 369	15 943 910
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 772 198	38 335 696
Summa långfristiga skulder		45 772 198	38 335 696
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 262 470	18 118 536
Leverantörsskulder		282 433	389 878
Skatteskulder		87 417	45 144
Övriga skulder	Not 17	-40 792	55 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	800 641	825 951
Summa kortfristiga skulder		11 392 167	19 435 202
Summa eget kapital och skulder		71 989 734	73 714 808

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Åretsresultat NOT 19	-1 118 541	-1 435 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 257 902	3 152 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 139 361	1 717 226
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-74 835	-110 215
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-186 969	86 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 877 557	1 693 363
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-783 023	-4 297 047
Erhållna bidrag	0	422 795
Investeringar i pågående inventarier	-103 000	0
Investeringar i pågående byggnation	20 750	-11 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-865 273	-2 170 710
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-419 564	-390 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 564	-390 923
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	592 720	-2 561 632
Likvida medel vid årets början	3 965 317	6 526 950
Likvida medel vid årets slut	4 558 037	3 965 317

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år

I årsavgiften ingår vatten, bredband, fjärrvärme det kan även tillkomma extrakostnader som el.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader elinstallationer	Linjär	30
Byggnad entrepartier	Linjär	37
Byggnad fasad	Linjär	41
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad stomme	Linjär	60
Byggnad tak	Linjär	42
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	51
Byggnad värmesystem	Linjär	16

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 096 992	6 957 780
Elavgifter	33 078	30 543
Övriga ersättningar	11 730	13 802
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-3
Summa nettoomsättning	7 141 807	7 002 123

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	66 914	14 802
Summa övriga rörelseintäkter	66 914	14 802

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-102 632	-316 477
Reparationer	-110 252	-507 888
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-775 698	-725 834
Försäkringspremier	-104 674	-89 860
Kabel- och digital-TV	-34 656	-20 216
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Serviceavtal	-24 935	-29 119
Obligatoriska besiktningar	-20 924	0
Snö- och halkbekämpning	-49 931	-180 819
Förbrukningsinventarier	-46 458	-30 774
Fordons- och maskinkostnader	-1 634	-637
Vatten	-15 746	-13 821
Fastighetsel	-117 412	-120 511
Uppvärmning	-1 088 500	-1 028 146
Sophantering och återvinning	-237 096	-228 069
Förvaltningsarvode drift	-93 672	-4 942
Summa driftskostnader	-2 823 220	-3 296 812

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-240 403	-232 044
IT-kostnader	-4 327	-5 017
Arvode, yrkesrevisorer	-40 438	-28 575
Övriga förvaltningskostnader	-154 852	-25 011
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 172	-12 320
Kontorsmateriel	-180	0
Telefon och porto	-3 672	-3 672
Medlems- och föreningsavgifter	-4 620	-4 620
Bankkostnader	-5 965	-4 023
Summa övriga externa kostnader	-465 628	-315 281

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-21 000	-21 000
Sammanträdesarvoden	-58 650	-33 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 575	-27 990
Övriga personalkostnader	-3 500	0
Sociala kostnader	-29 154	-18 459
Summa personalkostnader	-152 879	-100 599

Not 7 Avskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 227 048	-3 092 438
Avskrivning Installationer	-30 853	-60 007
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 257 902	-3 152 445

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	51 770	103 834
Övriga ränteintäkter	300	172
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 070	104 006

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 679 587	-1 688 626
Övriga räntekostnader	0	-2 386
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 679 587	-1 691 012

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	94 449 435	89 332 995
Mark	3 850 000	3 850 000
Tillkommande utgifter		819 393
	98 299 435	94 002 388
Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3		
Byggnader	0	819 393
Tillkommande utgifter	0	-819 393
	0	0
Årets anskaffningar		
Panelbyte	0	3 236 772
Ommålningsprojekt	0	1 060 275
Byggnader-entre plåttak/skrämtak	373 023	0
Byte 8st.värmepump	410 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 082 458	98 299 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 102 910	-25 641 738
Tillkommande utgifter	0	-368 729
	-29 102 910	-26 010 467
Omklassificeringar vid byte av regelverk, K3		
Byggnader	0	-368 729
Tillkommande utgifter	0	-368 729
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 227 048	-3 049 985
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning panelbyte och ommålning	0	-42 453
	-3 227 048	-3 092 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 329 958	-29 102 905
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 752 504	69 196 530
Varav		

Byggnader	62 902 504	65 346 530
Mark	3 850 000	3 850 000
Tillkommande utgifter	0	450 664
Totalt taxeringsvärden	126 712 000	126 712 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>81 744 000</i>	<i>81 744 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>44 968 000</i>	<i>44 968 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	389 285	748 630
Inventarier och verktyg	0	19 226
	389 285	767 856
Årets anskaffningar		
Installationer-aktivering laddboxar 5 st.	103 000	63 450
Bidrag laddstolpar	0	-422 795
	103 000	-389 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	492 285	389 285
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-173 758	-113 751
Inventarier och verktyg	0	-19 226
	-173 758	-132 977
Årets avskrivningar		
Installationer	-30 853	-60 007
	-30 853	-60 007
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	192 984
Restvärde enligt plan vid årets slut	287 674	215 572
Varav		
Maskiner och inventarier	287 674	215 572

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	86 550	160 180
Årets anskaffningar	82 250	0
	168 800	160 180
Installationer	0	11 250
Ombokning till underhållskonto	0	-21 430
Årets aktivering	-103 000	-63 450
	65 800	86 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	65 800	86 550

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening 231 st á 500	115 500	115 500
Summa andra långfristiga fordringar	115 500	115 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	51 770	0
Förutbetalda försäkringspremier	115 375	104 674
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 627	8 457
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 888
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	596	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 610	13 499
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 977	129 518

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel-Handelsbanken	1 258 138	1 065 419

Sparkonto SBAB	3 294 899	2 894 898
Summa kassa och bank	4 558 037	3 965 317

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	56 034 668	56 454 232
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−9 842 906	−17 727 613
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−419 564	−390 923
Långfristig skuld vid årets slut	45 772 198	38 335 696

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,53%	2025-09-30	7 659 894,00	0,00	100 000,00	7 559 894,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2029-03-30	10 253 642,00	0,00	114 564,00	10 139 078,00
STADSHYPOTEK	2,29%	2026-12-01	9 842 906,00	0,00	0,00	9 842 906,00
SBAB	2,53%	2027-12-01	9 467 268,00	0,00	0,00	9 467 268,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2028-10-30	9 898 153,00	0,00	100 000,00	9 798 153,00
STADSHYPOTEK	4,19%	2030-09-30	9 332 369,00	0,00	105 000,00	9 227 369,00
Summa			56 454 232,00	0,00	419 564,00	56 034 668,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 9 842 906 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	−108 993	0
Medlemmarnas reparationsfonder	15 217	15 217
Skuld sociala avgifter och skatter	52 984	40 477
Summa övriga skulder	−40 792	55 694

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	115 358	123 138
Upplupna driftskostnader	12 506	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	341	2 288
Upplupna elkostnader	24 035	11 123
Upplupna vattenkostnader	117	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 793	250 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243	5 101
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	570 248	409 301
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	800 640	825 951

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	300	104 006
Erlagd ränta	-1 687 367	-1 593 490

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	84 000 000	84 000 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen antagit nya stadgar som registrerades 2026-03-02.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-14

Årsredovisningen undertecknas

Tommy Andersson,

Ann Waldeborn,

Göte Hedén,

Kalle Sjöberg,

Sven Lindström,

Deniz Yücel,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur 2026-

Azets revision & rådgivning AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Göran Holtstrand
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gånglåten, org.nr 716447-7569.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gånglåten för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 12 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 utfört 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 Bostadsrättsförening Gångglåten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Borås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Elin Andersson
Auktoriserad revisor

Göran Holtstrand
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Brf Gånglåten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Gånglåten 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.