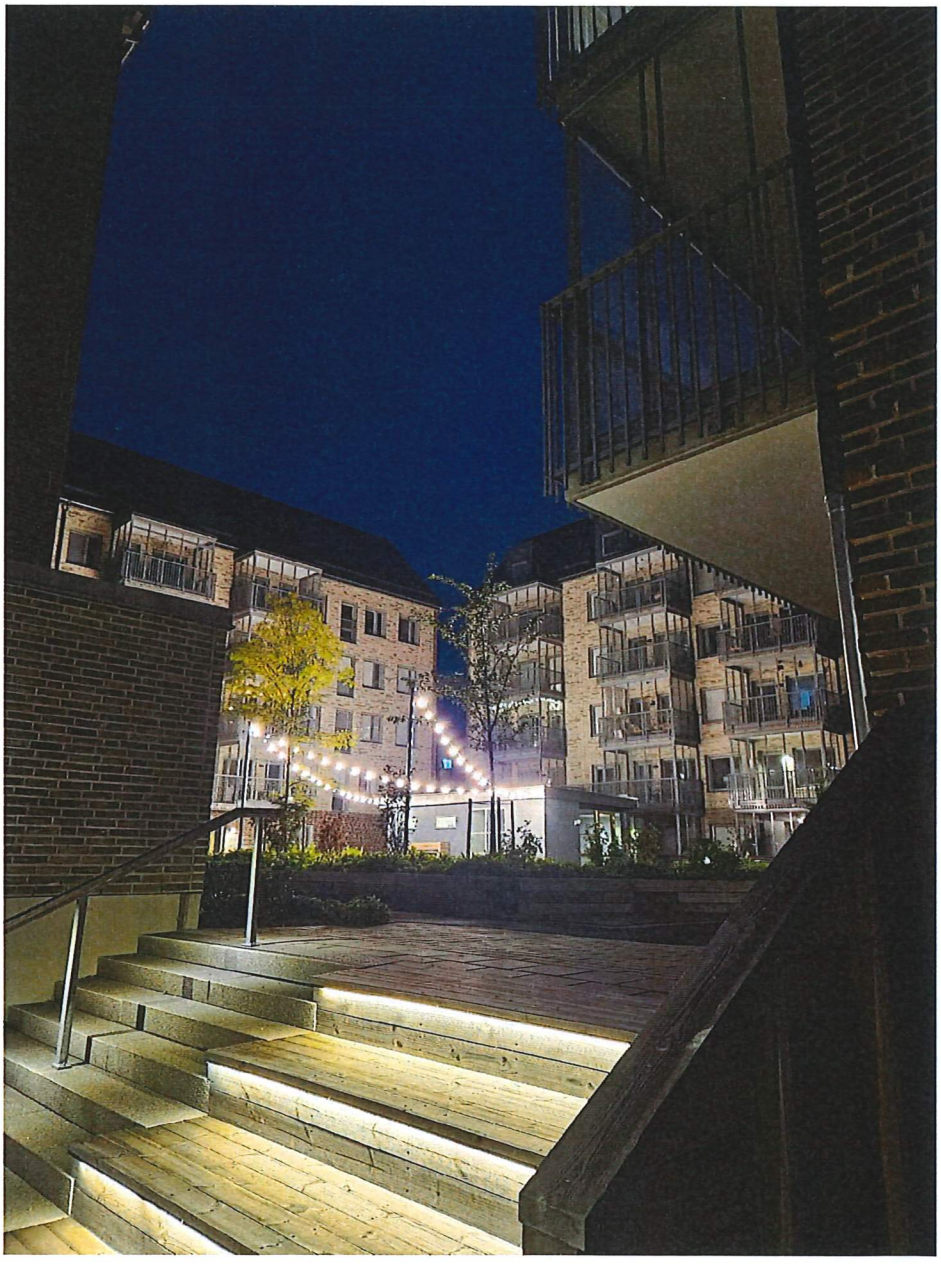
Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Dunungen
Org nr: 769637-5497

2024-07-01 – 2025-06-30



Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Document ID 092221155557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dunungen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-07.På extra stämman 2024-10-02 beslutade förening att anta nya stadgar. Nuvarande stadgar registrerades 2025-02-10.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 95 % till 125 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 175 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 70 m², vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Backa 262:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med 86 lägenheter, en lokal i bottenvåningen, gästlägenhet, gemensamhetslokal, fristående garage under gården, solceller på taket samt miljöhus vid nya Selma Stad på Hisingen i Göteborg. Byggnaderna är uppförda 2023. Fastighetens adress är Palmträgatan 2-10 och Backadalen 26-32 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	35
3 rum och kök	28
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	4 028 m²
Total bostadsarea	5 191 m²
Total lokalarea	70 m²
Årets taxeringsvärde	132 700 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Styrelsen har tecknat ett s.k. Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bland annat att Riksbyggen betalar ränte- och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till så kallad avräkningsdag. Denna infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning.

Godkänd slutbesiktning: 2023-07-06

Avräkningsdag: 2023-12-31

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Förening följer en underhållsplan som utformades/uppdaterades 2025-03-29.

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

Årets avsättning till underhållsfonden har avsatts enligt underhållsplan.

Document ID 092221155575614456B4 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	11 252
Garage och p-platser	919

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Skarin	Ordförande	2025
Bennifer Philmon Ghebreegzabiher	Sekreterare	2026
Martina Todoroska Firend	Vice ordförande	2025
Arton Alushaj	Ledamot	Avgick 2025-03-11
Sophia Vikström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Johansson	Suppleant	2025
Kateryna Rajndl	Suppleant	2025
Lisbeth Marie Dynesius	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision i Sverige AB, Malin Johannesson	Extern revisor	2025
Christer Wehrnlund	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ali Firend	2025
Roby Nguyen Johansson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.
Föreningen antog nya stadgar vid extra föreningsstämman den 12 april 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 10,0 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 095 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Styrelsens arbete under 2025

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen arbetat aktivt med flera viktiga frågor för att säkerställa vår förenings långsiktiga värde och trivsel.

Ett stort fokus har legat på att driva igenom garantipunkter kopplade till vår fastighet. I dialog med både Riksbyggen och entreprenören har vi påkallat särskilda besiktningar, bland annat av vår plattformshiss och garaget, för att tydligt markera vikten av att dessa brister åtgärdas inom garantiperioden.

Två extrastämmor har genomförts under året. Vid den första beslutade medlemmarna att anlita en extern fuktexpert för att undersöka garageproblematiken vidare. Den andra extrastämman hölls med syfte att upphandla en extern revisor, vilket resulterade i att föreningen nu samarbetar med Borevision.

Styrelsen har även fört en nära dialog med Riksbyggens trädgårdsgrupp. Arbetet har fokuserat på att bevara och förbättra kvaliteten på våra utemiljöer. Genom detta har vi både säkrat åtgärder för skadade ytor och fått flera av dessa åtgärder täckta inom ramen för garantiansvaret.

Styrelsen tackar medlemmarna för fortsatt förtroende och engagemang under året!

Framtiden för vår förening

Styrelsen har som målsättning att arbeta proaktivt och hållbart för att säkerställa en trygg och välskött bostadsrättsförening även på lång sikt. Vi kommer att följa vår underhållsplan noggrant, även om det är få planerade underhållsåtgärder under de kommande fem åren. Detta ger oss ett värdefullt andrum att fokusera på strategiska frågor och effektiv förvaltning.

Under 2026 planerar vi att genomföra en upphandling för obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Vi kommer även fortsätta arbeta aktivt med att se över våra lånevillkor löpande för att hitta bättre räntor och på så sätt bidra till att hålla avgifterna på en rimlig nivå för våra medlemmar.

Förvaltningsavtalen kommer att granskas noggrant för att säkerställa att vi får den kvalitet och omfattning vi betalar för. Vi kommer samtidigt att söka möjligheter till effektiviseringar, både när det gäller praktiskt genomförande och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen ser det som en självklarhet att arbeta i nära dialog med föreningens medlemmar. Tillsammans vill vi identifiera förbättringsförslag som bidrar till att utveckla vår förening vidare och göra den till en ännu bättre plats att bo och leva i.

Ordförande har ordet

Det gångna året har präglats av stort engagemang från både medlemmar och styrelse. Flera medlemmar har hört av sig med frågor och oro kring garantiåtaganden i sina lägenheter – något som vi i styrelsen har tagit på stort allvar. Vi har lagt mycket tid på att vara en aktiv länk mellan medlemmar, Riksbyggen och entreprenören, i syfte att hitta konstruktiva lösningar och säkerställa att åtgärder genomförs i största möjliga mån. Det är av yttersta vikt att varje garantiärende hanteras korrekt, både för den enskilda medlemmen och för föreningens långsiktiga värde.

Styrelsearbetet under året har präglats av samarbete och effektivitet för att alltid göra det som är bäst för föreningen. Vi har varit måna om att förvalta föreningens resurser med omsorg och har arbetat aktivt med att hålla vår ekonomi i balans – något som kräver både uppföljning, planering och ett gemensamt ansvarstagande.

En annan viktig fråga har varit hur vi kommunicerar med våra medlemmar. Under året har vi arbetat med att samla in samtycken för digital informationsspridning. Vår ambition är att minska antalet utskrivna dokument, både av hållbarhetsskäl och för att frigöra tid och resurser. Digital kommunikation ger oss möjligheten att bli mer effektiva, snabbare och samtidigt mer miljömedvetna.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medlemmar för ert tålamod, ert engagemang och ert bidrag till vår gemenskap. Ett särskilt tack riktas till styrelsen för det hårda arbete och det ansvar ni tagit under året. Tillsammans bygger vi en förening att trivas i både idag och i framtiden.

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024
Nettoomsättning*	6 680	5 959
Resultat efter finansiella poster*	−874	−1 447
Soliditet %*	76	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 166	1 051
Energikostnad kr/kvm*	200	164
Sparande kr/kvm*	226	82
Skuldsättning kr/kvm*	12 488	12 593
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 655	12 763
Räntekänslighet %*	10,7	12,1

* obligatoriska nyckeltal

Nyckeltalen blir missvisande pga. att föreningen först från 2024-01-01 har normal verksamhet.
Inga nyckeltal kan beräknas för 2022/2023 då inga relevanta poster i resultaträkning finns och byggnad ej var färdigställd.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust, främst till följd av höga räntekostnader. Trots detta är resultatet en förbättring jämfört med föregående år, vilket visar på en positiv utveckling i föreningens ekonomi.

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.

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	220 415 000	104 000	−104 000	−1 447 375
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 447 375	1 447 375
Reservering underhållsfond		518 000	−518 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−12 170	12 170	
Årets resultat				−874 150
Vid årets slut	**220 415 000**	**609 830**	**−2 057 205**	**−874 150**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 551 375
Årets resultat	−874 150
Årets fondreservering enligt stadgarna	−518 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 170
Summa	**−2 931 354**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 931 354**

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

Document ID 092221155557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 679 943	5 958 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 094	1 692
Summa rörelseintäkter		**6 860 037**	**5 960 204**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 838 089	−1 844 997
Övriga externa kostnader	Not 5	−894 881	−1 655 081
Personalkostnader	Not 6	−107 473	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−2 049 180	−1 878 415
Summa rörelsekostnader		**−4 889 623**	**−5 378 493**
Rörelseresultat		**1 970 414**	**581 711**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 057	1 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−2 863 621	−2 030 992
Summa finansiella poster		**−2 844 564**	**−2 029 086**
Resultat efter finansiella poster		**−874 150**	**−1 447 375**
Årets resultat		**−874 150**	**−1 447 375**

Document ID 092221155557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	283 072 405	285 121 585
Summa materiella anläggningstillgångar		**283 072 405**	**285 121 585**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	43 000	43 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**43 000**	**43 000**
Summa anläggningstillgångar		**283 115 405**	**285 164 585**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	34 268	579
Övriga fordringar	Not 13	406 468	4 058 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	323 852	288 115
Summa kortfristiga fordringar		**764 588**	**4 347 231**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 244 551	828 748
Summa kassa och bank		**1 244 551**	**828 748**
Summa omsättningstillgångar		**2 009 140**	**5 175 979**
Summa tillgångar		**285 124 545**	**290 340 564**

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		220 415 000	220 415 000
Fond för yttre underhåll		609 830	104 000
Summa bundet eget kapital		**221 024 830**	**220 519 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 057 204	−104 000
Årets resultat		−874 150	−1 447 375
Summa fritt eget kapital		**−2 931 354**	**−1 551 375**
Summa eget kapital		**218 093 475**	**218 967 626**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 502 208	43 946 104
Summa långfristiga skulder		**43 502 208**	**43 946 104**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 195 001	22 305 974
Leverantörsskulder		278 727	268 971
Skatteskulder		11 000	4 000
Övriga skulder	Not 17	204 542	4 064 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	839 592	783 877
Summa kortfristiga skulder		**23 528 862**	**27 426 834**
Summa eget kapital och skulder		**285 124 545**	**290 340 564**

Document ID 092221155575614456684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 970 414	581 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 049 180	1 878 415
	4 019 594	**2 460 126**
Erhållen ränta	19 051	4 665
Erlagd ränta	−2 915 511	−1 768 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 123 134**	**696 415**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 582 643	13 449 451
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−3 734 888	−10 525 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**970 889**	**3 620 190**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	−43 000
Investeringar i byggnader och mark	0	−246 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−-246 043 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−554 869	−103 711 019
Upptagna lån	0	66 252 078
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	72 580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−554 869**	**35 121 059**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	416 020	−391 647
Likvida medel vid årets början	828 748	1 220 395
Likvida medel vid årets slut	1 244 767	828 748

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Document ID 092221155557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 683 320	5 160 690
Hyror, lokaler	101 178	74 047
Hyror, garage	291 840	291 840
Hyror, p-platser	74 880	65 486
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−2 400	0
Bränsleavgifter, bostäder	7 704	5 821
Vattenavgifter	217 152	135 953
Elavgifter	226 089	153 225
Övriga lokalintäkter	0	3 900
Övriga ersättningar	54 756	66 556
Övriga sidointäkter	25 427	1 027
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	−33
Summa nettoomsättning	**6 679 943**	**5 958 512**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	180 094	1 692
Summa övriga rörelseintäkter	**180 094**	**1 692**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	−12 170	0
Reparationer	−80 823	−242 017
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−7 000	−4 000
Försäkringspremier	−98 637	−89 993
Kabel- och digital-TV	−193 943	−175 606
Återbäring från Riksbyggen	2 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	−47 465	−43 545
Serviceavtal	−46 770	−81 772
Obligatoriska besiktningar	−66 997	−103 692
Snö- och halkbekämpning	−55 543	−101 196
Förbrukningsinventarier	−2 523	−8 955
Vatten	−192 677	−94 916
Fastighetsel	−456 615	−401 073
Uppvärmning	−400 722	−365 423
Sophantering och återvinning	−85 236	−118 917
Förvaltningsarvode drift	−93 670	−13 892
Summa driftskostnader	**−1 838 089**	**−1 844 997**

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	−837 320
Förvaltningsarvode administration	−782 028	−750 497
IT-kostnader	−4 676	−2 675
Arvode, yrkesrevisorer	−25 625	−23 262
Övriga försäljningskostnader	−4 179	0
Övriga förvaltningskostnader	−26 631	−12 954
Kreditupplysningar	−132	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−27 963	−23 082
Representation	−3 031	0
Kontorsmateriel	−10 318	−997
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−25	0
Medlems- och föreningsavgifter	−3 440	−500
Bankkostnader	−4 922	−3 639
Övriga externa kostnader	−1 913	−156
Summa övriga externa kostnader	**−894 881**	**−1 655 081**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Sammanträdesarvoden	−81 779	0
Sociala kostnader	−25 694	0
Summa personalkostnader	**−107 473**	**0**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−2 049 180	−1 878 415
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−2 049 180**	**−1 878 415**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	6	315
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	1 589
Övriga ränteintäkter	19 002	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**19 057**	**1 907**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−2 844 658	−2 030 642
Övriga räntekostnader	−18 963	0
Övriga finansiella kostnader	0	−350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 863 621**	**−2 030 992**

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	246 000 000	0
Mark	41 000 000	41 000 000
	287 000 000	**41 000 000**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	246 000 000
Mark	0	0
	0	**287 000 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**287 000 000**	**287 000 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 878 415	−1 878 415
	−1 878 415	**−1 878 415**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−2 049 180	−1 878 415
	−2 049 180	**−1 878 415**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 927 595**	**−1 878 415**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**283 072 405**	**285 121 585**
Varav		
Byggnader	242 072 405	244 121 585
Mark	41 000 000	41 000 000
Totalt taxeringsvärde	**132 700 000**	**87 400 000**
varav byggnader	*110 700 000*	*57 400 000*
varav mark	*22 000 000*	*30 000 000*

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
86 garantikapitalbevis i Intresseföreningen á 500 kr	43 000	43 000
Summa andra långfristiga fordringar	**43 000**	**43 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	31 674	579
Kundfordringar	2 594	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**34 268**	**579**

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	54 468	3
Momsfordringar	0	4 058 534
Övriga kortfristiga fordringar	352 000	0
Summa övriga fordringar	**406 468**	**4 058 537**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	52 110	46 527
Förutbetalt förvaltningsarvode	198 908	191 386
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 752	43 909
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 082	6 293
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**323 852**	**288 115**

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	169	385
Transaktionskonto	1 244 383	828 363
Summa kassa och bank	**1 244 551**	**828 748**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	65 697 209	66 252 078
Nästa årsomsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	−21 917 567	−21 973 052
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−277 434	−22 305 974
Långfristig skuld vid årets slut	**43 502 208**	**43 946 104**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	4,88%	2024-12-02	22 084 026,00	−22 028 539,00	55 487,00	0,00
NORDEA	2,55%	2025-12-02	0,00	22 028 539,00	55 486,00	21 973 053,00
DANSKE BANK	4,66%	2026-11-30	22 084 026,00	0,00	221 948,00	21 862 078,00
DANSKE BANK	4,73%	2028-11-30	22 084 026,00	0,00	221 948,00	21 862 078,00
Summa			**66 252 078,00**	**0,00**	**554 860,00**	**65 697 209,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska förening amortera 277 434 kr. Beräknad amortering de närmaste fyra år är ca 1 387 170 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 21 917 567 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.

Document ID 092221155557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Not 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld Investeringsmoms*	0	4 070 694
Skuld för moms	204 542	−6 682
Summa övriga skulder	**204 542**	**4 064 012**

**Investeringsmoms betalades till Riksbyggen under 2025*

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	210 504	262 616
Upplupna driftskostnader	33 053	21 714
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 937
Upplupna elkostnader	30 271	28 296
Upplupna vattenavgifter	15 676	9 626
Upplupna värmekostnader	16 730	19 239
Upplupna kostnader för renhållning	6 767	5 781
Upplupna revisionsarvoden	0	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 094	1 433
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	523 496	387 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**839 592**	**783 877**

Not 19 Ställda säkerheter	**2025-06-30**	**2024-06-30**
Fastighetsinteckningar	66 585 000	66 585 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-03

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

Göteborg

David Skarin

Bennifer Philmon Ghebreegzabiher

Martina Todoroska Firend

Kateryna Rajndl (I egenskap av ledamot, Arton Alushaj)

Sophia Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevison i Sverige AB

Malin Johannesson
Extern revisor

Christer Wehrnlund
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Dunungen, org.nr. 769637-5497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dunungen för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dunungen för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christer Wehrnlund
Av föreningen vald revisor

RB BRF Dunungen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Dunungen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Document ID 09222115557561445684 Signed DS, BPG, MTF, SV, CW, MJ, KR

Riksbyggen

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860