

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen  
Brf Gunnaredsterrassen  
Org nr: 716409-4992



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Kassaflödesanalys .....      | 11 |
| Noter .....                  | 12 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Gunnaredsterrassen får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 045 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 884 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 88:2 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader som utgörs av terrasshus med 90 lägenheter och 48 småhus. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Gunnaredsterrassen 3-123 i Angered.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I Försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 18    |
| 3 rum och kök | 24    |
| 4 rum och kök | 82    |
| 5 rum och kök | 14    |



## Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 18    |
| Antal garage    | 63    |
| Antal p-platser | 80    |

Total tomtarea 24 833 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 12 945 m<sup>2</sup>

Lokaler bostadsrätt 75 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 157 999 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 148 775 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 267 tkr och planerat underhåll för 996 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 har en aktuell underhållsplan som uppdaterades hösten 2023. Den har anpassats efter regelverk K3. Avsättningen till underhållsplanen är lägre då byte av komponent (tex fönster tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.

## Allmänt:

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 13 november 2023 och extrastämma den 21 maj 2024 för omröstning av föreningens nya stadgar. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Under det gångna året har föreningen genomfört testning av trådsil till terrassens avlopp för att motverka vattenskadorna, kontinuerligt byte av takfläktar och påbörjat utredning av ny passande fläkthus samt målning och ersatt dåliga överliggare på radhusens baksida. Det är förbättrad skyltning vid trädgårdsdeponin, markerat område för jorduppsamling samt installerat stolpar och kedja vid infarten till stationen. Föreningen har även utfört byte av fler trappsatser och trappsteg, byte av gungor och sand i lekplatser, byte av vägskyltar och backspegel vid garaget, reparation av betongfundament på bord och bänkar samt monterat nya hyllplan i MC-garaget. Föreningen har också investerat i ny gräsklippare, utfört extern tillsyn av föreningens grönområden och fällning av träd i naturområdet som varit risk för fall mot fastigheter. Det har tillkommit nya belysningar vid terrassens tidigare sopnedkast samt dekoration med krukor och växter, installation av iBoxens leveransboxar, införande av digitalbokning i tvättstugan på Gt 114 samt diverse reparationer i samtliga tvättstugor.





Till nästa år planerar föreningen fortsätta med våra påbörjade projekt som målning av träpaneler på parkeringsdäcket, linjemålning på parkeringsplatser, utplacering av fler farthinder i bostadsområdet samt uppgradering av hemsidan. De omfattande betongreparationerna och installation av dränering i garaget kommer att slutföras i kommande år. Under året påbörjade även filminspektion av rör och avlopp inför relining i utvalda lägenheter på prov, i kommande år planeras filmning utföras i resterande lägenheter.

Fritidskommittén har erbjudit medlemmar gemensamma aktiviteter både ut- och inomhus samt serverat mat vid städ och fixar dagarna.

Vår trädgårdsgrupp har lämnat flera förslag till förbättring av föreningens grönområden.

Tidningen Terrassnytt har utkommit med fyra nummer.

Föreningens planerade informationsmöten och gemensamma städdagar har genomförts med goda insatser tillsammans med medlemmarna.

Styrelsen tackar alla som på olika sätt har bidragit till att vårt område är trivsamt och välskött, så att vi i fortsättningen kan bo i ett attraktivt område.

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

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                     | År        | Kommentar  |
|---------------------------------|-----------|------------|
| Gemensamma utrymmen             | 2015/2016 | 168 tkr    |
| Installationer                  | 2015/2016 | 182 tkr    |
| Huskropp utvändigt              | 2015/2016 | 2 238 tkr  |
| Upprustning av klimatskal       | 2019/2020 | 11 099 tkr |
| Bygge av garage för motorcyklar | 2020/2021 | 114 tkr    |
| Installation av laddboxar       | 2020/2021 | 143 tkr    |
| OVK                             | 2021/2022 | 157 tkr    |
| Fasadarbeten                    | 2021/2022 | 469 tkr    |
| Markarbeten                     | 2021/2022 | 133 tkr    |
| Garage och P-plats              | 2021/2022 | 65 tkr     |
| Underhåll trappa                | 2022/2023 | 55 tkr     |
| Åtgärder ventilation            | 2022/2023 | 42 tkr     |
| Underhåll dörrar                | 2022/2023 | 63 tkr     |
| Dränering                       | 2022/2023 | 100 tkr    |

#### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                | Belopp  |
|----------------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen        | 43 770  |
| Utredning relining         | 225 196 |
| Huskropp utvändigt         | 112 124 |
| Mark och dräneringsarbeten | 410 894 |
| Garage och p-platser       | 203 833 |



### Planerat underhåll

- Avsluta projekt med utformning av sil till terrassens avlopp för att motverka vattenskador
- Avsluta målning av parkeringsplatser och underhåll av garaget
- Avsluta asfaltering i området
- Byte av belysning i området
- Fortsatt byte av trappor och trappsteg
- Fortsatt förbättring av föreningens planteringsytor
- Underhåll av takfläktar och fläkthus
- Övriga åtgärder enligt föreningens underhållsplan
- Inom 10-15 år räknar styrelsen med att utföra en relining istället för stambyte. Detta innebär ingen rivning och ombyggnad av bad- och duschrum i fastigheterna. Mer information kommer efter fortsatt filminspektion av avloppsrör under 2024/2025.

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

### Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppdrag</u>     | <u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Leif Svantesson            | Ordförande         | 2025                                 |
| Ingrid Tsang               | Sekreterare        | 2025                                 |
| Alf Jansson                | Vice ordförande    | 2025                                 |
| Lars Andersson             | Vice sekreterare   | 2024                                 |
| Agneta Gullberg            | Ledamot            | 2024                                 |
| Stellan Ekström            | Ledamot            | 2024                                 |
| Niklas Svensson            | Ledamot Riksbyggen | 2024                                 |

| <u>Styrelsesuppleanter</u> | <u>Uppdrag</u>       | <u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Lennart Ulvemyr            | Suppleant            | 2024                                 |
| Amy Shuanghong Jiang       | Suppleant            | 2025                                 |
| Vladimir Leisky            | Suppleant            | 2024                                 |
| Peter Magnusson            | Suppleant Riksbyggen | 2024                                 |

### Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisorer</u> | <u>Uppdrag</u>         |
|----------------------------|------------------------|
| Audema Revision AB         | Extern revisor         |
| Jan Jonsson                | Förtroendevald revisor |

### Revisorssuppleanter

Audema Revision AB  
Tomas Löfgren

### Valberedning

Christina Käll  
Jim Andersen

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 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2024-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                               | 12 495    | 12 077    | 11 717    | 11 706    | 11 405    |
| Resultat efter finansiella poster*             | 1 839     | 2 730     | 2 051     | 3 174     | 317       |
| Soliditet %*                                   | 23        | 21        | 19        | 17        | 14        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 94        | 94        | 94        | 93        | 94        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 916       | 882       | 860       | 853       | 837       |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 188       | 175       | 160       | 155       | 152       |
| Sparande kr/kvm*                               | 375       | 386       | 373       | 397       | 329       |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 5 909     | 6 128     | 6 363     | 6 575     | 6 836     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 5 943     | 6 164     | 6 400     | 6 613     | 6 875     |
| Räntekänslighet %*                             | 6,5       | 7,0       | 7,4       | 7,7       | 8,2       |

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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



**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

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

**Sparande:**

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

**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlems-insatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 4 059 940        | 10 010 664     | 5 610 180           | 2 730 316      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                | 2 730 316           | -2 730 316     |
| Reservering underhållsfond        |                  | 4 108 000      | -4 108 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -995 817       | 995 817             |                |
| Årets resultat                    |                  |                |                     | 1 839 343      |
| Vid årets slut                    | 4 059 940        | 13 122 847     | 5 228 313           | 1 839 343      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 8 340 496        |
| Årets resultat                          | 1 839 343        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -4 108 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 995 817          |
| <b>Summa</b>                            | <b>7 067 657</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**7 067 657**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 12 495 288               | 12 076 973               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 150 781                  | 129 602                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>12 646 069</b>        | <b>12 206 575</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -6 520 229               | -5 354 022               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -471 608                 | -453 989                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -549 226                 | -509 070                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 044 753               | -2 031 292               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-9 585 816</b>        | <b>-8 348 374</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>3 060 253</b>         | <b>3 858 201</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 0                        | 23 752                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 432 289                  | 204 438                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -1 653 199               | -1 356 075               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 220 910</b>        | <b>-1 127 885</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 839 343</b>         | <b>2 730 316</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 839 343</b>         | <b>2 730 316</b>         |





# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-06-30  | 2023-06-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och mark                           | Not 9  | 86 945 348  | 88 897 475  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 10 | 718 911     | 768 112     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 87 664 259  | 89 665 588  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |             |             |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 11 | 377 000     | 377 000     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 377 000     | 377 000     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 88 041 258  | 90 042 588  |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 8 884       | 0           |
| Övriga fordringar                            | Not 12 | 1 026 773   | 1 005 932   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 403 698     | 367 979     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 439 355   | 1 373 911   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 13 847 557  | 12 828 048  |
| Summa kassa och bank                         |        | 13 847 557  | 12 828 048  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 15 286 911  | 14 201 959  |
| Summa tillgångar                             |        | 103 328 169 | 104 244 547 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-06-30  | 2023-06-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |             |             |
| Eget kapital                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 4 059 940   | 4 059 940   |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 13 122 847  | 10 010 664  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 17 182 787  | 14 070 604  |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | 5 228 313   | 5 610 180   |
| Årets resultat                               |        | 1 839 343   | 2 730 316   |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 7 067 657   | 8 340 496   |
| Summa eget kapital                           |        | 24 250 443  | 22 411 100  |
| SKULDER                                      |        |             |             |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 48 366 111  | 58 937 111  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 48 366 111  | 58 937 111  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 28 571 000  | 20 850 000  |
| Leverantörsskulder                           |        | 423 422     | 301 088     |
| Skatteskulder                                |        | 53 180      | 38 066      |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 409 774     | 383 553     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 1 254 239   | 1 323 629   |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 30 711 615  | 22 896 336  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 103 328 169 | 104 244 547 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                          | 2023/2024                   | 2022/2023                   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                            |                             |                             |
| Rörelseresultat                                                      | 3 060 253                   | 3 858 201                   |
| <strong>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</strong> |                             |                             |
| Avskrivningar                                                        | 2 044 753                   | 2 031 292                   |
| Utdelningar                                                          | 0                           | 16 232                      |
|                                                                      | <strong>5 105 006</strong>  | <strong>5 905 725</strong>  |
| Erhållen ränta                                                       | 376 539                     | 93 622                      |
| Erlagd ränta                                                         | -1 646 693                  | -1 310 163                  |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>       |                             |                             |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                      | -9 694                      | -36 265                     |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                         | 87 773                      | 213 235                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>            | <strong>3 912 933</strong>  | <strong>4 866 155</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                            |                             |                             |
| Investeringar i inventarier                                          | -43 424                     | -719 195                    |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>            | <strong>-43 424</strong>    | <strong>-719 195</strong>   |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                           |                             |                             |
| Amortering av lån                                                    | -2 850 000                  | -3 059 000                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>           | <strong>-2 850 000</strong> | <strong>-3 059 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                    |                             |                             |
| Årets kassaflöde                                                     | 1 019 509                   | 1 087 959                   |
| Likvida medel vid årets början                                       | 12 828 048                  | 11 740 088                  |
| Likvida medel vid årets slut                                         | 13 847 557                  | 12 828 048                  |





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### 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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Stomme                | Linjär              | 10-120   |
| Markanläggningar      | Linjär              | 5-10     |
| Inventarier           | Linjär              | 5-10     |
| Traktor               | Linjär              | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 10 549 980               | 10 142 299               |
| Hyror, bostäder                       | 20                       | 240                      |
| Hyror, lokaler                        | 9 340                    | 8 261                    |
| Hyror, garage                         | 327 655                  | 320 000                  |
| Hyror, p-platser                      | 305 700                  | 297 100                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -452                     | -594                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -255                     | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -9 860                   | -10 800                  |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 1 311 960                | 1 273 680                |
| Elavgifter                            | 1 200                    | 46 787                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>12 495 288</b>        | <b>12 076 973</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 37 208                   | 27 463                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3                       | -13                      |
| Erhållna statliga bidrag               | 0                        | 77 311                   |
| Övriga rörelseintäkter                 | 113 576                  | 24 841                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>150 781</b>           | <b>129 602</b>           |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -995 817                 | -267 670                 |
| Reparationer                         | -267 100                 | -334 402                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -624 410                 | -608 489                 |
| Försäkringspremier                   | -161 331                 | -151 304                 |
| Kabel- och digital-TV                | -265 587                 | -264 997                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 300                      | 3 000                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -8 350                   | -3 626                   |
| Serviceavtal                         | -85 314                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -3 306                   | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -20 805                  | -29 931                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -5 747                   | -47 557                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -53 640                  | -22 204                  |
| Förbrukningsinventarier              | -70 690                  | -77 827                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -139 459                 | -54 130                  |
| Vatten                               | -563 572                 | -510 324                 |
| Fastighetsel                         | -389 226                 | -404 680                 |
| Hushållsel                           | -5 880                   | 0                        |
| Uppvärmning                          | -1 483 076               | -1 365 847               |
| Sophantering och återvinning         | -334 522                 | -326 349                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -1 042 698               | -887 686                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-6 520 229</b>        | <b>-5 354 022</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | -4 406                   | -30 909                  |
| Förvaltningsarvode administration          | -276 971                 | -279 826                 |
| Lokalkostnader                             | -1 155                   | -3 465                   |
| Hyra inventarier & verktyg                 | 0                        | -4 444                   |
| IT-kostnader                               | -8 609                   | -2 718                   |
| Styrelsearvode                             | 16 035                   | -16 035                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 500                  | -23 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -26 916                  | -49 408                  |
| Kreditupplysningar                         | -5 520                   | -367                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -32 988                  | -25 830                  |
| Representation                             | -46 739                  | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -7 380                   | -847                     |
| Telefon och porto                          | -2 619                   | -445                     |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -7 063                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -11 040                  | 0                        |
| Köpta tjänster                             | 0                        | -2 673                   |
| Konsultarvoden                             | -33 361                  | 0                        |
| Bankkostnader                              | -6 197                   | -4 458                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 242                   | -1 750                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-471 608</b>          | <b>-453 989</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -87 183                  | -95 693                  |
| Uttagsskatt                                           | 0                        | 1 386                    |
| Styrelsearvoden                                       | -176 960                 | -163 010                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -197 390                 | -187 489                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -2 014                   | 0                        |
| Pensionskostnader                                     | -3 910                   | -864                     |
| Övriga personalkostnader                              | -18 000                  | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -63 771                  | -63 400                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-549 226</b>          | <b>-509 070</b>          |

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

|                                                                                          | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -1 949 853               | -1 949 853               |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -2 274                   | -2 274                   |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -74 045                  | -64 865                  |
| Avskrivning Installationer                                                               | -18 581                  | -14 300                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-2 044 753</b>        | <b>-2 031 292</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                     | 2023-07-01<br>2024-06-30 | 2022-07-01<br>2023-06-30 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning från Länsförsäkringar                                     | 0                        | 16 232                   |
| Utdelning från Riksbyggen Intresseförening                          | 0                        | 7 520                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>                 | <b>23 752</b>            |





**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-06-30         | 2023-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 109 853 771        | 109 853 771        |
| Mark                                                   | 800 000            | 800 000            |
| Markanläggning                                         | 484 236            | 484 236            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>111 138 007</b> | <b>111 138 007</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -21 863 179        | -19 913 326        |
| Markanläggningar                                       | -377 353           | -375 079           |
|                                                        | <b>-22 240 532</b> | <b>-20 288 405</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 949 853         | -1 949 853         |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -2 274             | -2 274             |
|                                                        | <b>-1 952 127</b>  | <b>-1 952 127</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-24 192 659</b> | <b>-22 240 532</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>86 945 348</b>  | <b>88 897 475</b>  |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>157 999 000</b> | <b>148 775 000</b> |



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 1 237 561         | 1 237 561         |
| Installationer                                         | 179 695           | 143 000           |
| Maskiner och tekniska anläggningar                     | 682 500           | 0                 |
|                                                        | <b>2 099 756</b>  | <b>1 380 561</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 43 424            | 0                 |
| Installationer                                         | 0                 | 36 695            |
| Maskiner och tekniska anläggningar                     | 0                 | 682 500           |
|                                                        | <b>43 424</b>     | <b>719 195</b>    |
| <b>Årets utrangeringar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -31 187           | 0                 |
|                                                        | <b>-31 187</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>2 111 993</b>  | <b>2 099 756</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -1 237 556        | -1 223 879        |
| Installationer                                         | -42 900           | -28 600           |
| Maskiner och tekniska anläggningar                     | -51 188           | 0                 |
| Årets utrangering Inventarier och verktyg              | 31 187            | 0                 |
|                                                        | <b>-1 300 457</b> | <b>-1 303 667</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -5 795            | -13 677           |
| Installationer                                         | -18 581           | -14 300           |
| Maskiner och tekniska anläggningar                     | -68 250           | -51 188           |
|                                                        | <b>-92 626</b>    | <b>-79 165</b>    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -1 212 164        | -1 237 556        |
| Installationer                                         | -61 481           | -42 900           |
| Maskiner och tekniska anläggningar                     | -119 438          | -51 188           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 393 082</b> | <b>-1 331 644</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>718 911</b>    | <b>768 112</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 37 634            | 5                 |
| Installationer                                         | 118 214           | 136 795           |
| Maskiner och tekniska anläggningar                     | 563 063           | 631 312           |

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                                                | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i fonus                                                | 1 000          | 1 000          |
| 752 garantikapitalbevis á 500 kr I Riksbyggen Intresseförening | 376 000        | 376 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>                     | <b>377 000</b> | <b>377 000</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 1 026 773        | 1 004 546        |
| Momsfordringar                 | 0                | 1 386            |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 026 773</b> | <b>1 005 932</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 174 085        | 118 336        |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 84 505         | 76 826         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 67 772         | 70 713         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 65 284         | 66 319         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 619            | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 11 229         | 35 786         |
| Förutbetalda leasingavgifter                              | 204            | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>403 698</b> | <b>367 979</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 8 379             | 8 175             |
| Bankmedel                   | 12 620 496        | 11 667 745        |
| Transaktionskonto           | 1 218 681         | 1 152 127         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>13 847 557</b> | <b>12 828 048</b> |



## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                         | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                          | 76 937 111        | 79 787 111        |
| Kortfristig del av låneskuld            | -28 571 000       | -20 850 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>48 366 111</b> | <b>58 937 111</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK |            | 2024-06-01          | 7 000 000,00         | -6 000 000,00        | 1 000 000,00        | 0,00                 |
| SBAB         | 3,81%      | 2024-06-19          | 13 000 000,00        | -12 000 000,00       | 1 000 000,00        | 0,00                 |
| SBAB         | 4,26%      | 2024-09-19          | 0,00                 | 12 000 000,00        | 0,00                | 12 000 000,00        |
| SBAB         | 2,02%      | 2025-01-17          | 9 721 000,00         | 0,00                 | 0,00                | 9 721 000,00         |
| NORDEA       | 4,18%      | 2025-03-03          | 0,00                 | 6 000 000,00         | 0,00                | 6 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,75%      | 2026-01-30          | 5 000 000,00         | 0,00                 | 0,00                | 5 000 000,00         |
| SBAB         | 0,86%      | 2026-03-13          | 3 059 000,00         | 0,00                 | 100 000,00          | 2 959 000,00         |
| SBAB         | 0,86%      | 2026-07-17          | 10 735 000,00        | 0,00                 | 500 000,00          | 10 235 000,00        |
| SBAB         | 1,01%      | 2027-02-15          | 5 000 000,00         | 0,00                 | 0,00                | 5 000 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,81%      | 2028-06-30          | 6 424 954,00         | 0,00                 | 0,00                | 6 424 954,00         |
| SBAB         | 3,85%      | 2029-04-19          | 10 000 000,00        | 0,00                 | 0,00                | 10 000 000,00        |
| SBAB         | 1,22%      | 2030-05-09          | 9 847 157,00         | 0,00                 | 250 000,00          | 9 597 157,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>79 787 111,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>2 850 000,00</b> | <b>76 937 111,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB två lån och Nordeas lån om 12 000 000 kr, 9 721 000 och 6 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 16 Övriga skulder

|                                    | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 194 112        | 194 112        |
| Mottagna depositioner              | 24 400         | 19 700         |
| Skuld för moms                     | 15 494         | 0              |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 175 768        | 169 741        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>409 774</b> | <b>383 553</b> |





**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner                                            | 37 655           | 37 906           |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 17 230           | 21 075           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 126 913          | 120 407          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 5 008            | 0                |
| Upplupna elkostnader                                      | 22 567           | 26 732           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 49 443           | 45 192           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 27 487           | 28 057           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 25 000           | 25 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0                | 16 035           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 520            | 6 496            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 937 418          | 996 729          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 254 239</b> | <b>1 323 629</b> |

**Not 18 Ställda säkerheter**

|                    | 2024-06-30 | 2023-06-30  |
|--------------------|------------|-------------|
| Företagsinteckning | 90 000 000 | 90 000 0000 |

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

# Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Leif Svantesson

\_\_\_\_\_  
Ingrid Tsang

\_\_\_\_\_  
Alf Jansson

\_\_\_\_\_  
Lars Andersson

\_\_\_\_\_  
Stellan Ekström

\_\_\_\_\_  
Agneta Gullberg

\_\_\_\_\_  
Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Audema Revision AB

\_\_\_\_\_  
Arthur Kozak  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Jan Jonsson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen, org.nr. 716409-4992

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn från Audema Revisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 Audema Revision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

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

Arthur Kozak  
Audema Revision AB

Jan Jonsson  
Förtroendevald revisor



# Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Gunnaredsterrassen 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)





**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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