

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lerumshus nr 3
Org nr: 763500-1436

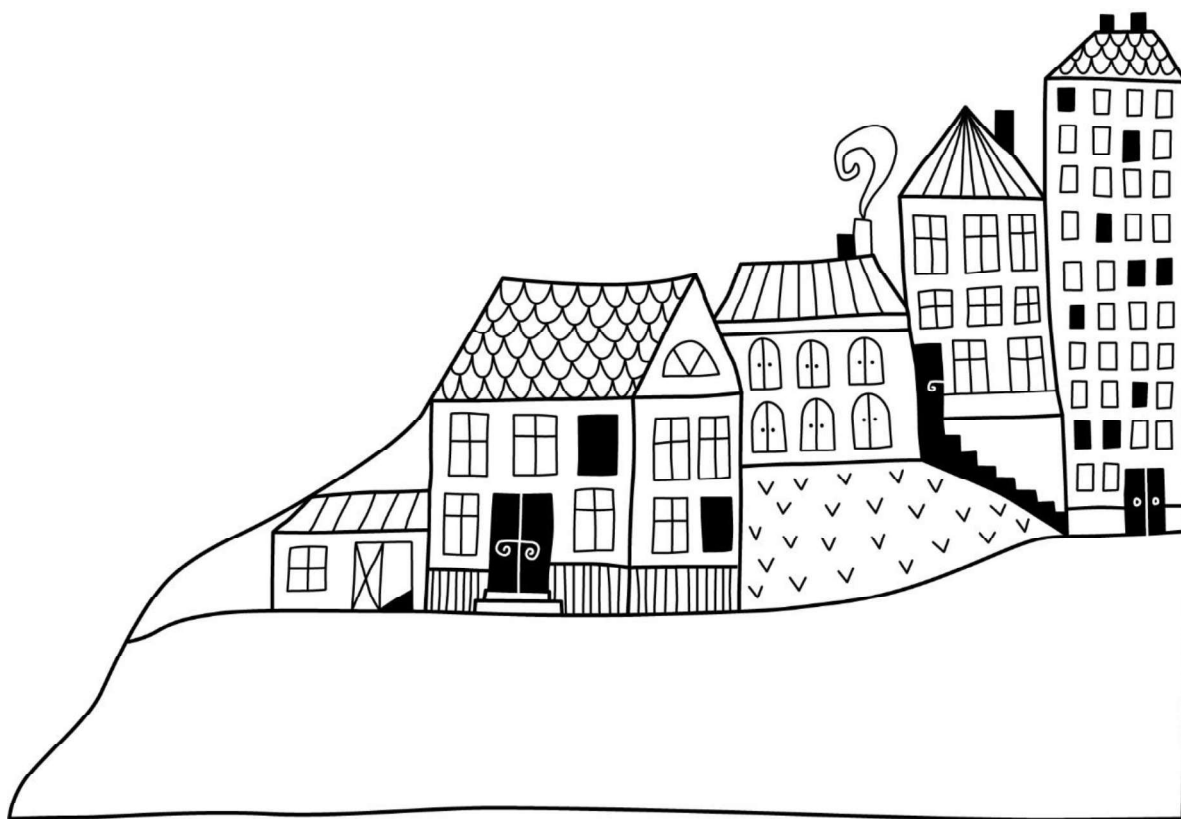


Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden 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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Lerumshus 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-10-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 813 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -321 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torp 2:159 i Lerums kommun med därpå uppförda byggnader med 108 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Kantor Edgrens väg i Lerum.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	33
3 rum och kök	48
4 rum och kök	9
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal förråd/styrelserum	5
Antal garage	34
Antal p-platser	75

Total tomtarea	14 303 m ²
Total bostadsarea	6 576 m ²
Total lokalarea	589 m ²

Årets taxeringsvärde	70 528 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 528 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsservice	Mats P
Fiber	Telenor
Renhållning	Renova miljö
Renhållning	PreZero Recycling
Fastighetsel nät, vatten	Lerum Energi
Fjärrvärme	Lerum fjärrvärme
Fastighetsel elhandel	E.O.N
Avläsning elförbrukning boende	ELVACO
Snöröjning	Speranta

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 357 tkr och planerat underhåll för 2 364 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.

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades under 2024. För de närmsta 30 åren uppgår underhållskostnaden till totalt 44 mkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 478 tkr (203 kr/m²). För de närmsta 10 åren uppgår underhållskostnaden till 10,8 mkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 089 mkr (149 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 215 tkr (167 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2010	
Miljöhus	2014	Delvis underhåll
Värmejustering	2014	Delvis underhåll
Bostäder	2016	
Lokaler	2016	
Markytor	2016	
Byte armaturer trapphus	2019	
Fasadtvätt & Målning	2019	
Trappbelysning	2020	
VA/Sanitet	2020-2021	
Dränering	2020	
Utebelysning	2021	
Utemiljö	2021	
P-platser	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	26 250
Gemensamma utrymmen (måleriarbeten)	636 228
Installationer	12 025
Huskropp utvändigt (takunderhåll)	1 646 108
Markytor (mark och vattenledningar)	43 732



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Rhedin	Ordförande	2025
Agneta Overud	Sekreterare	2025
Jens Warnmark	Vice ordförande	2026
Mia Wahlgren	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Eklund	Suppleant	2025
Per Örtenblad	Suppleant	2026
Sylvia Jonasson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Yvonne Klebom	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Jonasson	2025
Monica Stenberg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat solceller på fastigheten. Investeringen har aktiverats och avskrivningar påbörjats. I och med investeringen har föreningen även gjort en nyupplåning på 4 mkr. Utöver det har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Senaste förändringen av årsavgifterna skedde 2024-01-01 då föreningen höjde avgifterna med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 410	5 997	5 830	5 833	5 810
Resultat efter finansiella poster*	-1 135	1 243	1 148	1 402	-5 809
Soliditet %*	44	46	41	32	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	869	755	738	738	738
Energikostnad kr/kvm*	251	199	170	169	157
Sparande kr/kvm*	285	358	375	332	381
Skuldsättning kr/kvm*	2027	1 726	2 090	2 823	2 896
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 209	1 908	2 090	2 823	2 896
Räntekänslighet %*	2,5	2,3	2,8	3,8	3,9

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är negativt och beror till stor del på att föreningen under året haft stora underhållskostnader. Hade föreningen utfört underhåll som ligger i linje med föreningens underhållsplan på ca 1 miljon per år hade föreningen redovisat ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	197 730	7 899 433	3 357 579	1 242 637
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 242 637	-1 242 637
Reservering underhållsfond		1 215 000	-1 215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 364 343	2 364 343	
Årets resultat				-1 134 551
Vid årets slut	197 730	6 750 090	5 749 559	-1 134 551

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 600 215
Årets resultat	-1 134 551
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 364 343
Summa	4 615 007

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 615 007**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 409 885	5 996 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 068	110 919
Summa rörelseintäkter		6 417 952	6 107 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 834 256	-3 148 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-400 924	-632 195
Personalkostnader	Not 6	-139 420	-128 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-813 169	-779 373
Summa rörelsekostnader		-7 187 769	-4 688 690
Rörelseresultat		-769 816	1 419 074
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 946	33 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 681	-212 930
Summa finansiella poster		-364 735	-176 438
Resultat efter finansiella poster		-1 134 551	1 242 637
Årets resultat		-1 134 551	1 242 637



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 304 722	23 063 638
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 644 093	163 652
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	472 020
Summa materiella anläggningstillgångar		24 948 815	23 699 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav, Fonus		1 039	1 039
Andra långfristiga fordringar	Not 12	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		163 039	163 039
Summa anläggningstillgångar		25 111 854	23 862 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		650 810	69 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	202 585	175 182
Summa kortfristiga fordringar		853 395	244 760
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 015 544	3 242 285
Summa kassa och bank		1 015 544	3 242 285
Summa omsättningstillgångar		1 868 939	3 487 044
Summa tillgångar		26 980 793	27 349 393



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	197 730	197 730
Fond för yttre underhåll	6 750 090	7 899 433
Summa bundet eget kapital	6 947 820	8 097 163
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 749 558	3 357 579
Årets resultat	-1 134 551	1 242 637
Summa fritt eget kapital	4 615 007	4 600 215
Summa eget kapital	11 562 827	12 697 378
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 135 000
Summa långfristiga skulder	8 135 000	3 932 026
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 392 026
Leverantörsskulder	118 100	1 193 728
Skatteskulder	16 880	23 039
Övriga skulder	Not 16	72 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	683 663
Summa kortfristiga skulder	7 272 966	10 719 998
Summa eget kapital och skulder	26 980 793	27 349 393



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-769 816	1 419 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	813 169	779 373
	43 352	2 198 447
Erhållen ränta	41 946	36 492
Erlagd ränta	-380 986	-213 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-295 688	2 021 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-608 635	-108 655
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 211 048	1 132 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 141 067	3 045 377
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-2 534 694	0
Investeringar i pågående byggnation	472 020	-472 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 062 674	-472 020
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 023 000	-2 643 000
Upptagna lån	4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 977 000	-2 643 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 226 741	-69 642
Likvida medel vid årets början	3 242 285	3 311 927
Likvida medel vid årets slut	1 015 544	3 242 285



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 aviserar 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.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	54
Tillkommande utgifter	Linjär	20–50
Installationer	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 781 412	4 554 012
Hyror, lokaler	106 704	120 168
Hyror, garage	155 040	155 040
Hyror, p-platser	176 400	176 595
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 798	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 424	-2 443
Rabatter	0	-5 796
Bränsleavgifter, bostäder	933 372	933 201
Elavgifter	223 190	33 352
Övriga ersättningar	49 547	32 722
Övriga sidointäkter	1 447	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-5
Summa nettoomsättning	6 409 885	5 996 846

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	33 060
Övriga rörelseintäkter	8 068	13 126
Försäkringsersättningar	0	64 733
Summa övriga rörelseintäkter	8 068	110 919

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 364 343	-581 424
Reparationer	-356 556	-135 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-185 320	-180 892
Försäkringspremier	-69 132	-123 757
Kabel- och digital-TV	-166 549	0
Återbäring från Riksbyggen	300	2 400
Serviceavtal	-24 481	0
Sotning	-1 000	0
Obligatoriska besiktningar	-95 733	0
Bevakningskostnader	-3 240	-2 964
Snö- och halkbekämpning	-72 434	-77 890
Förbrukningsinventarier	-77 453	-14 062
Fordons- och maskinkostnader	-1 016	-37 504
Vatten	-333 206	-276 020
Fastighetsel	-317 045	-217 912
Uppvärmning	-1 146 341	-954 317
Sophantering och återvinning	-127 255	-168 604
Förvaltningsarvode drift	-493 452	-380 585
Summa driftskostnader	-5 834 256	-3 148 847



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-6 561
Förvaltningsarvode administration	-267 350	-242 533
Lokalkostnader	-900	-900
Annonsering och reklam	-249	0
IT-kostnader	-17 711	-306 978
Arvode, yrkesrevisor	-28 875	-27 237
Övriga försäljningskostnader	-9 279	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 237	-2 835
Kreditupplysningar	0	-108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 364	-19 079
Representation	-4 517	0
Kontorsmateriel	-4 622	-3 186
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	-13 313
Konsultarvoden	-14 544	0
Bankkostnader	-4 681	-5 686
Övriga externa kostnader	-9 275	-3 780
Summa övriga externa kostnader	-400 924	-632 195

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-105 600	-97 160
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 555	-9 710
Sociala kostnader	-23 265	-21 405
Summa personalkostnader	-139 420	-128 275

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-758 916	-758 916
Avskrivning Installationer	-54 252	-20 457
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-813 169	-779 373

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 240

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 796 697	3 796 697
Mark	238 000	238 000
Tillkommande utgifter	34 741 233	34 741 233
Markanläggning	745 160	745 160
	39 521 090	39 521 090
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 521 090	39 521 090
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 796 697	-3 796 697
Tillkommande utgifter	-11 915 595	-11 156 679
Markanläggningar	-745 160	-745 160
	-16 457 452	-15 698 536
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-758 916	-758 916
	-758 916	-758 916
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 216 368	-16 457 452
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 304 722	23 063 638
Varav		
Mark	238 000	238 000
Tillkommande utgifter	22 066 722	22 825 638
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 600 000	69 600 000
Lokaler	928 000	928 000
Totalt taxeringsvärde	70 528 000	70 528 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 792 000</i>	<i>50 792 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 736 000</i>	<i>19 736 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	79 678	79 678
Installationer	377 634	377 634
	457 312	457 312
Årets anskaffningar		
Installationer - 2024 Solceller	2 534 693	0
	2 534 693	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 992 005	457 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-79 678	-79 678
Installationer	-213 982	-193 525
	-293 660	-273 203
Årets avskrivningar		
Installationer	-54 252	-20 457
	-54 252	-20 457
Akkumulerade avskrivningar vis årets slut		
Inventarier och verktyg	-79 678	-79 678
Installationer	-268 234	-213 982
	-347 912	-293 660
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-347 912	-293 660
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 644 093	163 652
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 644 093	163 652

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny – och ombyggnadsprojekt vid årets början	472 020	0
Årets anskaffning	0	472 020
Årets aktivering	-472 020	0
Vid årets slut	0	472 020

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
324 andelar i Riksbyggens intresseförening á 500kr	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 405	66 336
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 063	60 572
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 563	48 274
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 424	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 130	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 585	175 182

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	8 757	11 326
Bankmedel	1 006 788	3 230 958
Summa kassa och bank	1 015 544	3 242 285

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 527 026	12 550 026
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-8 618 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 292 026	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 135 000	3 932 026

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-04-01	4 200 000,00	0,00	1 840 000,00	2 360 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-10-30	4 000 026,00	0,00	68 000,00	3 932 026,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-10-30	4 350 000,00	0,00	85 000,00	4 265 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2027-01-30	0,00	1 486 500,00	12 000,00	1 474 500,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2027-01-30	0,00	2 513 500,00	18 000,00	2 495 500,00
Summa			12 550 026,00	4 000 000,00	2 023 000,00	14 527 026,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 360 000 kr och 3 932 026 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

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	72 181	75 075
Skuld för moms	0	38 001
Övriga skulder	116	9 570
Summa övriga skulder	72 297	122 646

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	34 693	8 998
Upplupna driftskostnader	2 163	0
Upplupna elkostnader	40 848	33 440
Upplupna vattenavgifter	84 485	73 958
Upplupna värmekostnader	131 395	131 277
Upplupna kostnader för renhållning	23 454	22 204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 543	11 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 083	480 773
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683 663	762 575

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 122 000	27 122 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Det datum som framgår av digital signatur

Tommy Rhedin

Agneta Overud

Jens Warnmark

Mia Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Yvonne Klebom
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerumshus nr 3, org. nr 763500-1436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerumshus nr 3 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lerumshus nr 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Yvonne Kleblom
Förtroendevald revisor



Riksbyggen BRF Lerumshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Lerumshus 3 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860