

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Möndalshus 1
Org nr: 752000–1079

2024-01-01 – 2024-12-31



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
Bostadsrättsförening Mölndalshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 665 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 859 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 599 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heidenstam 1 i Mölndals kommun. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Hagåkersgatan 19, Torallagatan 2-4 samt Frälsegårdsgatan 1-7.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	96
3 rum och kök	28
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garage	31
Antal p-platser	62

Total bostadsarea 8 243 m²

Total lokalarea 1 239 m²

Årets taxeringsvärde 153 025 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 153 025 000 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 446 tkr och planerat underhåll för 8 758 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är uppdaterad för K3 eftersom föreningen har initierat en övergång till komponentavskrivning. Uppdateringen är gjord 2024-10-10 och är därför aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	47 816
Installationer Ventilationssystem	8 268 076
Installationer Övrigt	421 676
Markytor	20 213

Året 2024 har varit ett mycket intensivt år

- Vi byggde ett miljöhus
- Vi har utfört arbetet med ventilation / OVK. Vi har installerat takfläktar och har sett över luftflödet i alla lägenheter.
- Vi har utfört underhållsarbete i 5 olika trapphus
- Vi har installerat 18 st elbilsaddare
- Vi har uppgraderat vår värmecentral
- Vi har utfört dräneringsarbete i både Frälsegårdsgatan 5 och vid parkeringen vid Torallastigen.
- Vi har bytt en av våra gemensamma tvättmaskiner

Vi har justerat vår underhållsplan med mer genomförbara åtgärder.

Under de kommande två åren kommer underhållsarbetet inom föreningen att vara något mindre omfattande.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dimitrios Meintanis	Ordförande	2026
Jenny Janhäll	Vice ordförande	2026
Sebastian Schill	Ledamot	2026
Roger Ström	Ledamot	2026
Marianne Höglund	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Eriksson	Suppleant	2025
Rasmus Andreasson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Gillesén	2025
Roger Ström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det gjorts en större ombyggnad av ventilationssystemet. Detta innebär en stor kostnad som bokförts som underhåll eftersom föreningen har K2 som redovisningssystem. Föreningens intention är att övergå i K3 som innebär bland annat att stora underhåll kan aktiveras och skrivas av, med andra ord kostnadsföras bit för bit över ett antal år. Eftersom detta beslut kommit sent så kan vi inte göra om detta under 2024, utan kommer att ske under 2025. Övergången till K3 under år 2025 kommer att innebära att jämförelseåret räknas om och i samband med omräkningen kan kostnadsförd ombyggnation av ventilationssystemet hanteras som en investering och aktiveras som materiell anläggningstillgång och skrivas av över nyttjandeperioden. Detta påverkar också eget kapital positivt.

Styrelsen har under hösten 2024 tagit advokathjälp för att bestrida en faktura från Riksbyggen, ombyggnad, som de tycker är för hög.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 185 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)



Ordföranden har ordet

Kära medlemmar,

2024 är nu till ända, och jag vill ta tillfället i akt att berätta om det gångna året – ett år som varit mycket intensivt, fyllt av arbete och framsteg. Vi hoppas att ni, våra medlemmar, märker och uppskattar de förbättringar vi har genomfört, eftersom allt vi gör syftar till att skapa ett trivsamt och hållbart boende för oss alla.

Ett nytt miljöhus – en gemensam satsning

Under året har vi färdigställt vårt nya miljöhus, en viktig investering för både vår miljö och föreningens långsiktiga hållbarhet. Miljöhuset ska underlätta för alla att hantera avfall på ett korrekt sätt och bidra till bättre källsortering. Vi vill påminna om att det är viktigt att vi alla hjälps åt att hålla miljöhuset i gott skick. Tillsammans kan vi göra stor skillnad!

Förbättrat luftflöde i lägenheterna

En annan stor satsning har varit förbättringen av luftflödet i våra lägenheter. En bra ventilation är avgörande för både vår hälsa och komfort, och det känns fantastiskt att detta arbete nu är slutfört. Förändringarna kommer att skapa en mer hälsosam och trivsam inomhusmiljö för oss alla.

Tack för ert engagemang

Vi är oerhört tacksamma för ert stöd och tålamod under de pågående förbättringsarbetena. Vi strävar alltid efter att göra föreningen till en plats där vi alla kan trivas, och ert engagemang gör det möjligt för oss att fortsätta framåt.

Inför 2025 ser vi fram emot att fortsätta utveckla vår förening och skapa ännu fler positiva förändringar. Har ni frågor eller synpunkter, är ni alltid välkomna att höra av er till styrelsen.

Tack för ett fantastiskt år tillsammans!

Med vänliga hälsningar,
Dimitrios Meintanis

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 794	6 613	6 435	6 322	6 325
Resultat efter finansiella poster*	-7 524	206	901	1 166	-332
Årets resultat	-7 524	206	901	1 166	-332
Resultat exkl avskrivningar	-6 859	856	1 606	1 905	407
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-8 273	-591	863	1 162	-336
Balansomslutning	18 430	26 056	25 178	24 316	23 133
Soliditet %*	-8	23	23	20	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	90	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	748	731	717	703	703
Driftkostnader kr/kvm	1 294	454	366	316	479
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	370	402	366	305	365
Energikostnad kr/kvm*	184	156	154	155	136
Underhållsfond kr/kvm	0	307	206	128	60
Sparande kr/kvm*	204	142	169	212	156
Ränta kr/kvm	39	31	21	20	23
Skuldsättning kr/kvm*	1 907	1 914	1 922	1 927	1 937
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 194	2 202	2 211	2 217	2 228
Räntekänslighet %*	2,9	3,0	3,1	3,2	3,2

* 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.

Upplysning vid förlust

Den stora påverkansposten på årets resultat är underhållskostnaden för ventilationsprojektet, som för 2024 kostnadsförts. Föreningens intention är att övergå i K3 men eftersom detta beslut kommit sent så kan vi inte genomföra detta under 2024, utan det kommer att ske under 2025. Övergången till K3 under år 2025 kommer att innebära att jämförelseåret räknas om och i samband med omräkningen kan kostnadsförd ombyggnation av ventilationssystemet hanteras som en investering och aktiveras som materiell anläggningstillgång och skrivs av över nyttjandeperioden. Detta påverkar också eget kapital positivt.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 440	2 914 699	2 552 992	205 694
Disposition enl. årsstämmobeslut			205 694	-205 694
Reservering underhållsfond		1 414 000	-1 414 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 328 699	4 328 699	
Årets resultat				-7 524 224
Vid årets slut	321 440	0	5 673 385	-7 524 224

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	2 758 686
Årets resultat	-7 524 224
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 414 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 328 699
Summa	-1 850 839

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 850 839

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	6 793 623	6 613 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	455 328	112 668
Summa rörelseintäkter		7 248 951	6 725 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 267 604	-4 291 581
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 469 183	-1 297 842
Personalkostnader	Not 6	-168 789	-164 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-665 139	-650 050
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-34 395	0
Summa rörelsekostnader		-14 605 110	-6 404 384
Rörelseresultat		-7 356 159	321 384
Finansiella poster			
Andelsutdelning RB		0	4 210
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	203 926	174 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-371 991	-294 805
Summa finansiella poster		-168 065	-115 691
Resultat efter finansiella poster		-7 524 224	205 694
Årets resultat		-7 524 224	205 694



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 343 358	12 584 647
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	303 477	49 883
Summa materiella anläggningstillgångar		13 646 834	12 634 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	211 500	211 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		211 500	211 500
Summa anläggningstillgångar		13 858 334	12 846 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		156 203	24 411
Övriga fordringar		3 275 666	3 106 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	544 400	303 561
Summa kortfristiga fordringar		3 976 269	3 434 004
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	595 345	9 775 596
Summa kassa och bank		595 345	9 775 596
Summa omsättningstillgångar		4 571 614	13 209 600
Summa tillgångar		18 429 949	26 055 629

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		321 440	321 440
Fond för yttre underhåll		0	2 914 699
Summa bundet eget kapital		321 440	3 236 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 673 385	2 552 992
Årets resultat		-7 524 224	205 694
Summa fritt eget kapital		-1 850 839	2 758 686
Summa eget kapital		-1 529 399	5 994 825
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 877 300	13 678 812
Summa långfristiga skulder		7 877 300	13 678 812
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 205 512	4 473 932
Leverantörsskulder		734 214	655 732
Skatteskulder		0	292 710
Övriga skulder		48 946	54 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 093 377	904 704
Summa kortfristiga skulder		12 082 048	6 381 992
Summa eget kapital och skulder		18 429 949	26 055 629



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-7 356 159	321 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	665 139	650 050
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	34 395	
	-6 656 625	971 434
Erhållen ränta	203 926	179 114
Erlagd ränta	-366 217	-307 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6 818 916	843 424
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-542 265	-497 150
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-37 298	753 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 398 479	1 099 994
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-800
Investeringar i byggnader och mark	-1 411 109	0
Investeringar i inventarier	-300 730	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 711 839	-800
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-69 932	-69 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 932	-69 932
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-9 180 250	1 029 262
Likvida medel vid årets början	9 775 596	8 746 334
Likvida medel vid årets slut	595 345	9 775 596



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5-10

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	4 975 296	4 822 951
Hyror, bostäder	120	120
Hyror, lokaler	265 192	251 346
Hyror, garage	161 616	161 616
Hyror, p-platser	136 980	138 240
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 152	-12 454
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-8 807
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 980	-4 500
Bränsleavgifter, bostäder	932 576	932 576
Vattenavgifter	0	7 473
Elavgifter	15 704	0
Kabel-tv-avgifter	260 400	260 400
Övriga ersättningar	64 478	64 145
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Summa nettoomsättning	6 793 623	6 613 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	431 435	102 692
Försäkringsersättningar	17 482	0
Återbäring andra företag	6 411	9 976
Summa övriga rörelseintäkter	455 328	112 668



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-8 757 782	-486 609
Reparationer	-445 743	-995 507
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-298 450	-292 710
Försäkringspremier	-102 715	-93 377
Kabel- och digital-TV	-363 096	-363 773
Återbäring från Riksbyggen	1 300	11 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 717	-40 288
Serviceavtal	-47 007	-23 980
Obligatoriska besiktningar	-7 908	-3 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 477
Snö- och halkbekämpning	-130 495	-127 655
Förbrukningsinventarier	-7 866	-9 593
Fordons- och maskinkostnader	-16 792	-2 278
Vatten	-454 315	-335 666
Fastighetsel	-141 384	-129 606
Uppvärmning	-1 148 834	-1 011 072
Sophantering och återvinning	-292 364	-360 546
Förvaltningsarvode drift	-44 438	-17 987
Summa driftskostnader	-12 267 604	-4 291 581

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-1 080
Förvaltningsarvode administration	-1 188 825	-1 138 078
Lokalkostnader	-2 400	-9 194
IT-kostnader	-6 968	0
Arvode, yrkesrevisor	-29 238	-26 869
Övriga försäljningskostnader	-7 188	0
Övriga förvaltningskostnader	-94 963	-37 233
Kreditupplysningar	-1 103	-25
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 002	-50 327
Kontorsmateriel	-5 911	-6 049
Telefon och porto	-2 614	-3 020
Medlems- och föreningsavgifter	-5 600	-5 600
Konsultarvoden	-43 881	2 206
Bankkostnader	-6 356	-3 705
Advokat och rättegångskostnader	-32 936	-13 558
Övriga externa kostnader	-4 197	-5 311
Summa övriga externa kostnader	-1 469 183	-1 297 842



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-126 586	-119 205
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 230	-8 284
Övriga personalkostnader	-240	0
Sociala kostnader	-36 733	-37 423
Summa personalkostnader	-168 789	-164 912

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-11 759	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-640 638	-644 827
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 223	-5 223
Avskrivning Installationer	-7 518	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-665 139	-650 050

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-34 395	0
Summa resultat från övriga rörelsekostnader	-34 395	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 647
Ränteintäkter från likviditetsplacering	145 343	126 610
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 581	224
Övriga ränteintäkter	57 002	44 424
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	203 926	174 904

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-370 503	-294 804
Övriga räntekostnader	-1 488	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-371 991	-294 805

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 011 571	6 011 571
Mark	585 000	585 000
Standardförbättringar	33 328 718	33 328 718
Markanläggning	364 913	364 913
	40 290 202	40 290 202
Årets anskaffningar		
Markanläggning	1 411 109	
	1 411 109	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 701 311	40 290 202
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 011 571	-6 011 571
Standardförbättringar	-21 329 072	-20 684 245
Markanläggningar	-364 913	-364 913
	-27 705 556	-27 060 729
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-640 638	-644 827
Årets avskrivning markanläggningar	-11 759	0
	-652 398	-644 827
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 357 954	-27 705 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 343 358	12 584 647
Varav		
Mark	585 000	585 000
Tillkommande utgifter	11 359 008	11 999 647
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	146 000 000	146 000 000
Lokaler	7 025 000	7 025 000
Totalt taxeringsvärde	153 025 000	153 025 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 944 000</i>	<i>87 944 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 081 000</i>	<i>65 081 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner	384 624	384 624
Inventarier och verktyg	238 621	238 621
Bilar och andra transportmedel	8 028	8 028
	631 273	631 273
Årets anskaffningar		
Installationer	300 730	0
	300 730	0
Utrangeringar		
Maskiner	-345 554	
Inventarier och verktyg	-54 266	
Restvärde enligt plan vid årets slut	-399 820	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	532 183	631 273
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-384 624	-384 624
Inventarier och verktyg	-188 738	-183 515
Bilar och andra transportmedel	-8 028	-8 028
	-581 390	-576 167
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning	345 554	0
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	19 871	0
	365 425	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 223	-5 223
Installationer	-7 518	0
	-12 741	-5 223
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-39 071	-384 324
Inventarier och verktyg	-174 090	-188 738
Bilar och andra transportmedel	-8 028	-8 028
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-221 189	-581 090
Restvärde enligt plan vid årets slut	303 477	49 883
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	10 265	49 883
Installationer	293 212	



Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapitalbevis Riksbyggens Intresseförening	210 500	210 500
Andra andelar Fonus	1 000	1 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	211 500	211 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	109 219	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	297 206	284 520
Förutbetalda kabel-tv-avgift	90 243	0
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	1 893	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 838	18 835
Förutbetalda leasingavgifter	0	207
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	544 400	303 561

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	145 804	4 950 461
Transaktionskonto	447 541	4 823 134
Summa kassa och bank	595 345	9 775 596

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 082 812	18 152 744
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-69 932
Nästa års omläggning av lån	-10 205 512	-4 404 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 877 300	13 678 812

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-12-01	4 404 000,00	0,00	0,00	4 404 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2025-09-30	2 503 576,00	0,00	0,00	2 503 576,00
STADSHYPOTEK	3,86%	2025-09-30	3 619 868,00	0,00	69 932,00	3 549 936,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2025-09-30	4 152 000,00	0,00	0,00	4 152 000,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2026-09-01	3 473 300,00	0,00	0,00	3 473 300,00
Summa			18 152 744,00	0,00	69 932,00	18 082 812,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekslån om 2 503 576 kr, 3 549 936 kr och 4 152 000 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 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 000	25 000
Upplupna räntekostnader	31 814	26 040
Upplupna driftskostnader	18 871	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	99 834
Upplupna elkostnader	17 298	14 062
Upplupna värmekostnader	157 557	153 278
Upplupna revisionsarvoden	27 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	57 295	57 295
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	376 479	3 966
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	382 063	500 227
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 093 377	904 704

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 824 000	25 824 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Dimitrios Meintanis

Jenny Janhäll

Sebastian Schill

Roger Ström

Marianne Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Martin Regström
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Mölndalshus 1, org. nr 752000-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Mölndalshus 1 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisoms ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisoms ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revisi- on som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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. 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifi- erat.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Mölndalshus 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860