

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Agnesbergshus nr 2
Org nr: 757201-7486

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



HA
Sg
A.M
K.T.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Agnesbergshus nr 2 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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-05.

I resultatet ingår avskrivningar med 884 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 668 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 74:1-2, 75:2 och 76:1 i Göteborgs kommun med adresserna Stekastigen 4-16. På fastigheterna har år 1967 uppförts bostadshus med 100 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 6 512 kvadratmeter. Dessutom finns 97 avgiftsbelagda parkeringsplatser och 40 garageplatser. Medlemmarna har också tillgång till bastu.

Föreningen är försäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
2 rok	86
4 rok	14
Totalt	100

Dessutom tillkommer

P-platser	Garage
97 st	40

Total bostadsarea	6 512 m ²
Total lokalarea (förråd och garage)	670 m ²
Total tomtarea	40 325 m ²
Årets taxeringsvärde	63 673 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 673 000 kr

A.M. R.h. S.G.
J.V. M. S.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,61 % av föreningens nettoomsättning.

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 316 tkr och planerat underhåll för 466 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har övergått från redovisning enligt K2-regelverket till K3-regelverket från och med räkenskapsåret 2024 så tillämpar nu så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att det underhåll som är ett utbyte av en komponent kan aktiveras som en ersättningskomponent och skrivs av enligt avskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 19 733 tkr (658 tkr/år) under de kommande 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 2 694 tkr (414 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 617 tkr, enligt rekommenderad avsättningen i underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (byte tidningshållare, underhåll)	33 625
Installationer (ventilation, underhåll)	463 773
Stambyte, inklusive badrum (ersättningskomponent, varav entreprenad 35 900 000 kr)	36 427 834

Enligt stadgarna har styrelsen ett långsiktigt ansvar för föreningen. Därav är det viktigt att nämna kommande underhåll. Planerat underhåll de kommande åren:

December 2025	Bygga om soprum alternativt fixa miljöhus för sortering av hushållsavfall
2026-2027	Underhåll räcken på loftgångssidan, trapporna
2026-2027	Tvättstugorna ska moderniseras
2027	Belysning – allmän belysning i området behöver bytas ut då det inte finns reservdelar samt EU-krav på ledbelysning

SB R.H. HA
A.M. K.T. Ø
JW

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Uolevi Auvinen	Ordförande	2025
Ninja Urdshals	Vice ordförande	2025
Amel Mulalic	Sekreterare	2025
Kari Thörhaug	Ledamot	2026
Helena Vasell	Ledamot	2026
Richard Gustafsson	Ledamot	2026
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filis Iusein	Suppleant	2025
Henrik Johansson	Suppleant	2025
Lennart Klang	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision	Revisor	2025
Simon Gustafsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision	2025
Tommy Christiansson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört ett entreprenadprojekt på 35 900 000 kr som främst avser stambyte och nya badrum och föreningen har tagit upp nya lån hos SBAB för att finansiera projektet. Föreningen har också under året beslutat att övergå från K2-regelverket till K3-regelverket för sin redovisning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då årsavgiften höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15% från och med den 1 februari 2025.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 911 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Sb R. H. H. K.T.

Styrelsen har ordet – årsberättelse

Vi kan alla som bor i vår fina förening se tillbaka på ett händelserikt 2024. Styrelsen har drivit flera stora projekt där stambytet i samtliga hus är det som alla medlemmar märkt av mest. Resultatet är att alla fått badrum som uppfyller byggnormen idag och föreningen har 10 års garanti på utfört arbete. För alla medlemmar innebär det att alla fått nya toaletter installerade och kranar i kök och badrum bland annat. Lika viktigt är det som inte syns med blotta ögat, att avloppsledningarna, tappvattenledningar, är utbytta med monterade avstänningsventiler. I badrummen finns numera också uttag för tvättmaskin och avlopp för tvättmaskin för den som vill installera en egen tvättmaskin.

Vårt inomhusklimat har också fått en översyn och föreningen har nu fått godkänt på OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Det var ett stort jobb att se till att entreprenören fick komma in i alla lägenheter för att utföra detta arbete. I samband med OVK arbetet så installerades nya luftdon på samtliga hus. I våra garage har ventilationsarbete utförts och vi kan se klara förbättringar här också.

Föreningens elsäkerhet uppdaterades och de lägenheter som inte hade jordfelsbrytare installerade fick det. Elskåpen i lägenheterna kontrollerades, vilket fick till följd att nästan alla byttes ut. Samtidigt som detta arbete utfördes drogs elen om till wc och badrum.

För allas trivsel och välbefinnande har vi också byggt om värmepannan så att den ska fungera bättre framöver. Vi har skapat ett dagrum i hus 4 som har använts som visningslokal. Vidare har vi fräschat upp våra gemensamma toaletter. Vi i styrelsen har deltagit i både utbildningar och konferenser under året för att leva upp till de krav som ställs på vår förening. För alla som har hundar så kommer hundgården att fixas till under våren 2025 och vidare så behöver vi hitta en lösning framöver för avfall och återvinning då reglerna här förändras.

Vi ser fram emot att även fortsättningsvis jobba för vår förenings bästa och utveckling.

Styrelsen för Agnesbergshus 2

Sty R.h
AM K.T.M
hu

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 043	6 768	6 463	6 440	6 344
Rörelsens intäkter	7 122	6 839	6 463	6 444	6 344
Resultat efter finansiella poster*	-216	120	-52	-5 163	1 100
Årets resultat	-216	120	-52	-5 163	1 100
Resultat exkl avskrivningar	668	1 469	1 296	-3 815	2 448
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	51	-291	215	-4 693	1 587
Balansomslutning	85 301	41 975	42 090	43 722	33 419
Soliditet %*	15	30	30	29	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	93	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 011	967	926	926	910
Driftkostnader kr/kvm	768	652	564	1 402	439
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	678	563	412	473	388
Energikostnad kr/kvm*	232	188	147	138	134
Underhållsfond kr/kvm	209	185	10	0	405
Reservering till underhållsfond kr/kvm	93	265	162	132	129
Sparande kr/kvm*	156	284	318	328	384
Ränta kr/kvm	113	73	50	58	65
Skuldsättning kr/kvm*	8 573	3 765	3 896	4 029	4 163
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 553	4 196	4 342	4 490	4 639
Räntekänslighet %*	9,5	4,3	4,7	4,9	5,1

* obligatoriska nyckeltal

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret 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.

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.

SLG
R.H.
K.T.
AM.
SW

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

Föreningen visar under 2024 ett negativt resultat på grund av ökade kostnader och årsavgiften har höjts från den 1 februari 2025. Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden då sparandet för 2024 uppgår till 158 kr/kvm och indikerar ett sparande över avsättning till framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 193 865	15 673 500	1 233 532	-5 482 252	120 083
Disposition enl. årsstämmobeslut				120 083	-120 083
Reservering underhållsfond			617 000	-617 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-465 792	465 792	
Årets resultat					-216 130
Vid årets slut	1 193 865	15 673 500	1 384 740	-5 513 377	-216 130

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 362 168
Årets resultat	-216 130
Årets fondreservering enligt stadgarna	-617 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	465 792
Summa	-5 729 506

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 5 729 506

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

Handwritten signatures and initials: RA, HV, Sg, R.h, A.M., K.T.

Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 043 039	6 768 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 003	71 044
Summa		7 122 042	6 839 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 095 071	-4 335 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 105	-470 537
Personalkostnader	Not 6	-206 282	-165 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-883 946	-1 348 419
Summa rörelsekostnader		-6 718 404	-6 319 323
Rörelseresultat		403 638	519 997
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	130 907	85 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 675	-488 079
Summa finansiella poster		-619 768	-399 914
Resultat efter finansiella poster		-216 130	120 083
Årets resultat		-216 130	120 083

Handwritten signatures and initials:
S.G. R.G. M.
A.M. K.T.

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	71 604 809	36 060 922
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 604 809	36 060 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	150 200	150 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 200	150 200
Summa anläggningstillgångar		71 755 009	36 211 122
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		35 156	60 033
Summa Lager och pågående arbeten		35 156	60 033
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	58 031	71 892
Övriga fordringar	Not 13	69 879	64 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	510 197	488 861
Summa kortfristiga fordringar		638 107	625 447
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	12 873 023	5 078 629
Summa kassa och bank		12 873 023	5 078 629
Summa omsättningstillgångar		13 546 286	5 764 109
Summa tillgångar		85 301 296	41 975 231

MA SG R.h
EP AG M.
HU K.T.

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 193 865	1 193 865	
Uppskrivningsfond	15 673 500	15 673 500	
Fond för yttre underhåll	1 384 740	1 233 532	
Summa bundet eget kapital	18 252 105	18 100 897	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 513 376	-5 482 252	
Årets resultat	-216 130	120 083	
Summa fritt eget kapital	-5 729 506	-5 362 168	
Summa eget kapital	12 522 599	12 738 728	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	60 590 293	23 131 191
Summa långfristiga skulder	60 590 293	23 131 191	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 621 836	4 190 388
Leverantörsskulder		7 415 397	929 882
Skatteskulder		17 350	13 800
Övriga skulder	Not 17	41 041	41 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 092 780	930 200
Summa kortfristiga skulder	12 188 404	6 105 312	
Summa eget kapital och skulder	85 301 296	41 975 231	

Handwritten signatures and initials: J.V. M., S.G., R.G., A.M., K.T.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	403 638	519 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	883 946	1 348 419
Förändring inkomstskatt		-6 497
	1 287 584	1 861 919
Erhållen ränta	130 907	88 165
Erlagd ränta	-737 039	-447 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	681 452	1 502 190
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	24 877	-2 315
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 660	-186 299
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	8 638 009	681 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 331 678	1 995 056
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-36 427 834	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 427 834	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 009 450	-950 488
Upptagna lån	35 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 890 550	-950 488
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	7 794 394	1 044 568
Likvida medel vid årets början	5 078 629	4 034 060
Likvida medel vid årets slut	12 873 023	5 078 629

Handwritten signatures and initials: J.W., S.G., A.M., M.A., R.H., K.T.

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. Det är första året som årsredovisningen görs enligt K3. Komponentindelningen av materiella anläggningstillgångar har skett, med ändrade avskrivningstider. Ingen retroaktiv omräkning har skett.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkta 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S.G.", "R.h", "A.M.", "K.T.", and "M.A.".

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, balkonger	Linjär	23
Byggnader, invändiga dörrar	Linjär	30
Byggnader, elinstallationer	Linjär	26
Byggnader, utvändiga dörrar och portar	Linjär	32
Byggnader, fasad	Linjär	37
Byggnader, fönster	Linjär	51
Byggnader, bostadsdel	Linjär	20
Byggnader, inre ytskikt	Linjär	20
Byggnader, stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	120
Byggnad, tak	Linjär	32
Byggnad, tvättstugeutrustning	Linjär	16
Byggnad, vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad, ventilation	Linjär	15
Byggnad, värmesystem	Linjär	26
Installationer	Linjär	10 - 20
Inventarier och verktyg	Linjär	5 - 10
Markanläggningar	Linjär	20 - 40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

SV
R.G
K.T.
Am.
M

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	5 930 638	5 647 452
Hyror, lokaler	42 756	42 751
Hyror, garage	213 432	213 082
Hyror, p-platser	231 075	232 735
Hyror, övriga	0	1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 340	-13 149
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 821
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 297	-29 195
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-1 500
Rabatter	-13 776	0
Bränsleavgifter, bostäder	650 136	650 136
Elavgifter	300	300
Övriga ersättningar	34 127	25 992
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-7
Summa nettoomsättning	7 043 039	6 768 276

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkten 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.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	79 003	8 428
Försäkringsersättningar	0	62 616
Summa övriga rörelseintäkter	79 003	71 044

SW
Sly
R.H
A.M.
MT
K.T.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-465 792	-593 707
Reparationer	-315 560	-467 726
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-177 730	-173 630
Försäkringspremier	-151 562	-127 551
Kabel- och digital-TV	-229 545	-219 088
Återbäring från Riksbyggen	400	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-431 783	0
Serviceavtal	-146 204	-159 176
Tillsyn och sotning pelletspanna	-583 148	-285 000
Obligatoriska besiktningar	-3 863	-1 281
Bevakningskostnader (samordningskostnader Securitas)	-20 151	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-41 613
Snö- och halkbekämpning	-103 019	-151 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-49 141	-50 654
Vatten	-360 284	-299 526
Fastighetsel	-344 640	-358 981
Uppvärmning	-975 591	-703 833
Sophantering och återvinning	-178 443	-122 138
Förvaltningsarvode drift	-559 015	-584 856
Summa driftskostnader	-5 095 071	-4 335 362

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-342 207	-261 043
Lokalkostnader	0	-3 668
IT-kostnader	-17 091	-10 683
Styrelsearvode	12 975	-12 975
Arvode, yrkesrevisor	-23 175	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-83 478	-35 782
Kreditupplysningar	-794	-1 668
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 454	-26 629
Kontorsmateriel	-22 547	-8 067
Telefon	-16 478	-17 433
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Köpta tjänster	-15 450	-14 475
Bankkostnader	-4 050	-3 823
Advokat och rättegångskostnader	0	-35 375
Övriga externa kostnader	-7 357	-13 917
Summa övriga externa kostnader	-533 105	-470 537

HV MA
Sg R.G
J.M. K.T.

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	-31 170
Arvode till styrelsen, övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-172 998	-97 265
Övriga kostnadsersättningar	-2 085	-5 047
Övriga personalkostnader	-800	-4 000
Sociala kostnader	-30 399	-27 324
Summa personalkostnader	-206 282	-165 006

Föreningen har ingen anställd personal.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-392 752	-248 720
Avskrivning Markanläggningar	-491 194	-491 194
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-608 504
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-883 946	-1 348 419

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	124 689	745
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	82 418
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 857	1 149
Övriga ränteintäkter	1 361	852
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	130 907	85 165

Handwritten signatures and initials:
Sg, R.4, A.M., K.T., and others.

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 772 500	7 772 500
Mark	16 154 000	16 154 000
Tillkommande utgifter	21 622 406	21 622 406
Markanläggning	14 608 255	14 608 255
Omklassificering övergång till K3		
Tillkommande utgifter	-21 622 406	0
Byggnader	21 622 406	0
Utrangering komponent		
Byggnad vatten och avlopp	-1 380 280	0
Aktivering ersättningskomponent		
Byggnad vatten och avlopp (stambyte mm)	36 427 834	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 204 715	60 157 161
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 186 718	-6 937 998
Tillkommande utgifter	-10 498 830	-9 890 326
Markanläggningar	-6 410 691	-5 919 497
	-24 096 240	-22 747 821
Omklassificering övergång till K3		
Tillkommande utgifter	9 890 326	0
Byggnader	-9 890 326	0
Utrangering komponent		
Byggnad vatten och avlopp	1 380 280	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-392 752	-248 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-608 504
Årets avskrivning markanläggningar	-491 194	-491 194
	-883 946	-1 348 419
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 599 906	-24 096 240
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 604 809	36 060 922

MA JV
SP SG R.G
A.M. K.T.

Varav

Byggnader	47 744 440	585 782
Mark	16 154 000	16 154 000
Tillkommande utgifter	0	11 123 576
Markanläggningar	7 706 369	8 197 564

Taxeringsvärden

Bostäder	62 200 000	62 200 000
Lokaler	1 473 000	1 473 000

Totalt taxeringsvärde

	63 673 000	63 673 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 822 000</i>	<i>46 822 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 851 000</i>	<i>16 851 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	159 904	159 904
Installationer	186 470	186 470
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	346 374	346 374
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-159 904	-159 904
Installationer	-186 470	-186 470
	-346 374	-346 374
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-346 374	-346 374
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
300 garantikapitalbevis i Riksbyggen bostadsrättsföreningars intresseförening i Göteborg	150 200	150 200
Summa andra långfristiga fordringar	150 200	150 200

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	53 877	71 892
Kundfordringar	4 154	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	58 031	71 892

MA SG R.H
AM
K.T.

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66 785	64 694
Övriga kortfristiga fordringar	3 094	0
Summa övriga fordringar	69 879	64 694

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	169 748	151 562
Förutbetalda driftkostnader	92 333	86 415
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 573	71 441
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 393	57 386
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	624	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 527	122 058
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	510 197	488 861

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	300	300
Bankmedel	12 127 269	3 222 579
Transaktionskonto	745 454	1 855 749
Summa kassa och bank	12 873 023	5 078 629

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	62 212 129	27 321 579
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 621 836	-4 190 388
Långfristig skuld vid årets slut	60 590 293	23 131 191

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-09-30	3 352 400,00	-3 292 400,00	60 000,00	0,00
SBAB	2,95%	2026-11-09	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-12-01	6 448 800,00	0,00	790 000,00	5 658 800,00
SBAB	3,01%	2027-09-14	0,00	14 292 400,00	71 462,00	14 220 938,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2028-01-30	2 800 379,00	0,00	47 988,00	2 752 391,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2028-06-30	6 720 000,00	0,00	0,00	6 720 000,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2028-09-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SBAB	3,30%	2029-11-09	0,00	8 000 000,00	40 000,00	7 960 000,00
SBAB	3,55%	2029-11-09	0,00	8 900 000,00	0,00	8 900 000,00
Summa			27 321 579,00	35 900 000,00	1 009 450,00	62 212 129,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 621 836 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

W 11
Sg R. 5
A.M. K.T.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 041	23 041
Mottagna depositioner	18 000	18 000
Summa övriga skulder	41 041	41 041

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 150	34 540
Upplupna räntekostnader	74 831	61 195
Upplupna elkostnader	48 557	29 261
Upplupna vattenavgifter	29 821	25 040
Upplupna kostnader för renhållning	9 051	7 696
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	350
Upplupna revisionsarvoden	24 675	25 000
Upplupna styrelsearvoden	161 630	158 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	619 410	3 938
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 722 118	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	44 508
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	371 537	539 976
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 092 780	930 200

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	63 193 000	35 309 000

Not 20 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Handwritten signatures and initials:
SG, A.M., R.S., K.T., and others.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Agnesberg 16/4-25
Ort och datum



Uolevi Auvinen



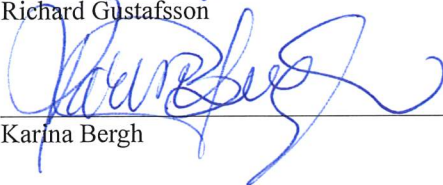
Amel Mulalic



Richard Gustafsson



Helena Vasell



Karina Bergh



Kari Thørhaug

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4 2025

BoRevision AB



Emil Persson
Revisor
BoRevision AB



Simon Gustafsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2, org.nr. 757201-7486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 för räkenskapsåret 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 16/4 2025



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Simon Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

SL
A.M.
JW
R.G.
K.T.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig

SV
R.G
K.T.
H.A.M.

förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

SG
AM.
NT
W
R.G
K.T.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

M Sg R.4
JW A.M. K.T.

RB BRF Agnesbergshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Agnesbergshus nr 2 i samarbete
med Riksbyggen*

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

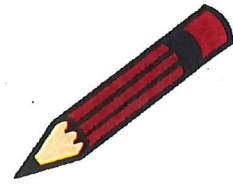
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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



Handwritten signatures and initials in blue ink:

- SL
- A.Y.
- MA
- JW
- R.H.
- K.T.





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860