



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Rikken På Norra Älvstranden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rikken På Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 769610-3493 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sannegården 44:1	2004-01-15	2005
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 423
1	garage under markplan	336
Totalt 54 objekt		4 759

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 18 st 3 rok, 8 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skrovets Samfällighetsförening	Samfällighet	717909-4094	32,2 / 100	Diverse gemensamma driftskostnader

Totalt 1 objekt

Samfälligheten Skrovet

Inom kvarteret är 6 bostadshus uppförda åt tre bostadsrättsföreningar (brf Riggen, Brf Masten och Brf Fören) på tre fastigheter, Sannegården 44:1, 2 och 3. De tre fastigheterna har en gemensamhetsanläggning (Skrovet) i vilken garage med tillhörande trapphus och hissar, tillfartsramp, kör och gångtytor, grönytor, lekplats, belysning, två cykelrum, två tvättstugor, föreningslokal, ventilationsanläggningar, ledningar för vatten, avlopp, och dagvatten, undercentral för fjärrvärme inkl ledningar, kabel-TV anläggning inkl grundutbud, el- och teleledningar, vattenmätare och elmätare för gemensam el, samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar ingår. Riggens andelstal i samfälligheten uppgår till 32,20%. Riggen har även en andel i områdets sopsug som också är en gemensamhetsanläggning vars drift sköts i Samfällighetsföreningen Eriksberg.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Mattsson	Ordförande
Joakim Ahnfelt	Ledamot
Ilker Dogan	Ledamot
Stefan Karlsson	Ledamot
Jonas Robertsson	Ledamot
Jonas Näsman	Ledamot
Wojtek Jezierski	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Robertsson, Joakim Ahnfelt, Ilker Dogan, Jonas Näsman, Anders Mattsson, och Stefan Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Anders Mattsson och Jonas Robertsson.

Revisor har varit Susanne Andersson, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Tann (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-18.

Årsavgifter

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Årsavgiften höjs med +10% per 2025-01-01, vilket innebär en genomsnittlig årsavgift om ca 823 kr/m² och år.

Lån

Under året har ett av föreningens lån på 15,7 Mkr bundits om på 1 år och i samband med detta amorterades och 1 Mkr av på detta lån. Vidare ammortering görs med 550 000 kr på årsbasis.

Reparation och underhåll

Under året har inga större underhållsåtgärder behövts.

Under året har inga större reparationer behövts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fasadbyte har genomförts 2016-2017 och ny tvåstegsfasad har installerats.

Årtal	Åtgärd
2017	Fasadbyte för att väsentligt förbättra fastighetens värde och långsiktiga hållbarhet.
2024	Fasadtvätt

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Hisslinor: Inspektion och, vid behov, utbyte av hisslinor
2025	Takdetaljer: Vid behov, ommålning
2027	Stammar: Spolning
2029	Diverse plåt- och målningsarbeten

Styrelsens prioriteringar för 2025 och framåt är främst att genomföra de planerade underhållsåtgärderna enligt underhållsplan. Ränteutvecklingen har påverkat och kommer att påverka föreningen, vilket föranleder hyreshöjningar. Dock arbetar styrelsen ständigt med att minska påverkan så mycket som möjligt genom att se över möjligheter till extra amorteringar och en strikt kostnadskontroll. Styrelsen har också antagit en underhållsstrategi med inriktning att i första hand reparera det som går sönder och där det går skjuta på åtgärder tills de skall genomföras enligt underhållsplanen. I samarbete med Samfälligheten Skrovet inleder vi nu undersökningar för att säkerställa att fastigheterna är korrekt dränerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	234	164	167	146	295
Skuldsättning, kr/kvm	7 499	7 825	8 032	8 184	8 521
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 069	8 419	8 642	8 806	9 168
Räntekänslighet, %	10	11	14	14	13
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	823	748	679	679	755
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	91	91	84
Totala intäkter, kr/kvm	828	754	638	639	764
Nettoomsättning, tkr	3 930	3 581	3 031	3 035	3 341
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	-132	-122	-188	186
Soliditet, %	69	68	68	68	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Brf Rikken på Norra Älvstranden har inga kostnader för energi eftersom Samfällighetsföreningen Skrovet står för dessa kostnader. Brf Rikken betalar en samfällighetsavgift till Skrovet. Avgiften i fråga är dock inte uppdelad på ett sådant sätt att energikostnaden för Brf Rikken kan beräknas.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 991 000	0	0	48 991 000
Upplåtelseavgifter, kr	33 259 000	0	0	33 259 000
Underhållsfond, kr	1 604 143	0	556 250	2 160 393
S:a bundet eget kapital, kr	83 854 143	0	556 250	84 410 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 992 491	-132 488	-556 250	-2 681 229
Årets resultat, kr	-132 488	132 488	90 078	90 078
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 124 979	0	-466 172	-2 591 151
S:a eget kapital, kr	81 729 164	0	90 078	81 819 242

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 750 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 124 979
Årets resultat, kr	90 078
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	143 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 591 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 591 151
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 929 856	3 580 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 644	6 777
Summa Rörelseintäkter		3 941 500	3 587 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 801 134	-1 879 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 496	-57 247
Personalkostnader	Not 6	-203 085	-192 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-877 469	-877 469
Summa Rörelsekostnader		-2 945 184	-3 006 874
Rörelseresultat		996 316	580 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	667	637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-906 905	-713 800
Summa Finansiella poster		-906 238	-713 162
Resultat efter finansiella poster		90 078	-132 488
Resultat före skatt		90 078	-132 488
Årets resultat		90 078	-132 488



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	116 731 431	117 608 900
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		116 731 431	117 608 900
Summa Anläggningstillgångar		116 731 431	117 608 900

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		64	64
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 282 085	1 742 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	99 942	195 141
Summa Kortfristiga fordringar		1 382 091	1 937 250

Kassa och bank

Kassa och bank		6 636	6 515
Summa Kassa och bank		6 636	6 515
Summa Omsättningstillgångar		1 388 726	1 943 765

Summa Tillgångar		118 120 157	119 552 665
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 250 000	82 250 000
Fond för yttre underhåll	2 160 393	1 604 143
Summa Bundet eget kapital	84 410 393	83 854 143

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 681 229	-1 992 491
Årets resultat	90 078	-132 488
Summa Ansamlad förlust	-2 591 151	-2 124 979

Summa Eget kapital

81 819 242 81 729 164

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 605 000	21 027 500
Summa Långfristiga skulder		8 605 000	21 027 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 082 500	16 210 000
Leverantörsskulder		149 927	158 162
Skatteskulder		10 847	9 857
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	9 094	9 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	443 548	408 088
Summa Kortfristiga skulder		27 695 916	16 796 001

Summa Skulder

36 300 916 37 823 501

Summa Eget kapital och skulder

118 120 157 119 552 665



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 996 316 580 674

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 877 469 877 469

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 877 469 877 469

Erhållen ränta 547 523

Erlagd ränta -897 748 -677 050

Övriga poster 120 114

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

976 704 781 731

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 94 775 -5 491

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 18 257 29 267

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 113 032 23 776

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 089 736 805 507

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -322 038

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -322 038

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 550 000 -987 500

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 550 000 -987 500

Årets kassaflöde

-460 264 -504 031

Likvida medel vid årets början 1 725 607 2 229 639

Likvida medel vid årets slut 1 265 343 1 725 607

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på ombyggnad fasader:	50 år.
Avskrivningstid på laddplatser elbil:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 638 832	3 308 124
	Hyror garage och parkeringsplatser	292 200	279 600
	Övriga primära intäkter	9 824	248
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 940 856	3 587 972
	Hysesbortfall	-11 000	-7 200
	<i>Summa</i>	-11 000	-7 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 929 856	3 580 772

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 201	0
	Övriga sekundära intäkter	4 443	6 777
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 644	6 777

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 182 676	-1 288 807
	Reparationer	-144 543	-243 039
	Planerat underhåll	-143 750	-35 950
	Fastighetsförsäkring	-73 859	-66 356
	Kabel-TV och bredband	-3 687	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 060	-105 887
	Förvaltningsavtalskostnader	-144 559	-139 220
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 801 134	-1 879 260

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Administrationskostnader	-18 986	0
	Extern revision	-16 250	0
	Konsultkostnader	-18 507	0
	Föreningsverksamhet	-3 593	-2 641
	Övriga förvaltningskostnader	-6 160	-10 379
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 496	-13 020

På grund av ny kontoplan har vissa kostnader klassificerats om för jämförelseåret.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-148 600	-147 200
	Övriga arvoden	-7 430	0
	Sociala avgifter	-47 055	-45 699
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-203 085	-192 899

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-845 265	-845 265
	Avskrivning på markanläggning	-32 204	-32 204
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-877 469	-877 469
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränta bankkonto	120	114
	Ränta skattekonto	424	447
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	123	76
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	667	637
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-905 879	-713 097
	Övriga räntekostnader	-1 026	-703
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-906 905	-713 800

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 911 101	91 911 101
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 500 000	38 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	322 038	0
	Årets investeringar	0	322 038
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	130 733 139	130 733 139
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 124 239	-12 246 770
	Årets avskrivningar	-877 469	-877 469
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 001 708	-13 124 239
	<i>Utgående redovisat värde</i>	116 731 431	117 608 900
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 167 000	2 167 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	152 167 000	152 167 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 150 000	46 150 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 150 000	46 150 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	6 584	6 584
	Årets investeringar	0	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 584	6 584
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 584	-6 584
	Årets avskrivningar	0	0
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 584	-6 584
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 258 708	1 719 092
	Övriga fordringar	23 377	22 953
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 282 085	1 742 045

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 942	195 141
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	99 942	195 141

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,98%	2025-02-19	6 655 000	0
Nordea Hypotek AB	4,23%	2026-11-18	9 155 000	550 000
Nordea Hypotek AB	2,86%	2025-09-18	14 660 000	0
Nordea Hypotek AB	1,04%	2025-01-22	5 217 500	0
			35 687 500	550 000

Långfristig del	8 605 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 532 500
Kortfristig del	27 082 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	550 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	9 094	9 894
<i>Summa Övriga skulder</i>	9 094	9 894

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	341 523	318 643
Upplupna räntekostnader	98 602	89 445
Övriga upplupna kostnader	3 422	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	443 548	408 088

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rikken på Norra Älvstranden, org.nr. 769610-3493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rikken på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rikken på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Riggen På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS MATTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 11:31:49



JONAS ROBERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 14:23:10



JOAKIM AHNFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:29:43



JONAS NÄSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 21:33:05



WOJTEK JEZIERSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 15:00:26



ILKER DOGAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 11:47:53



STEFAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 19:54:28



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 08:19:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Riggen På Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 08:19:45



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.