

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 38
Org nr: 757202-7444

2023-07-01 – 2024-06-30





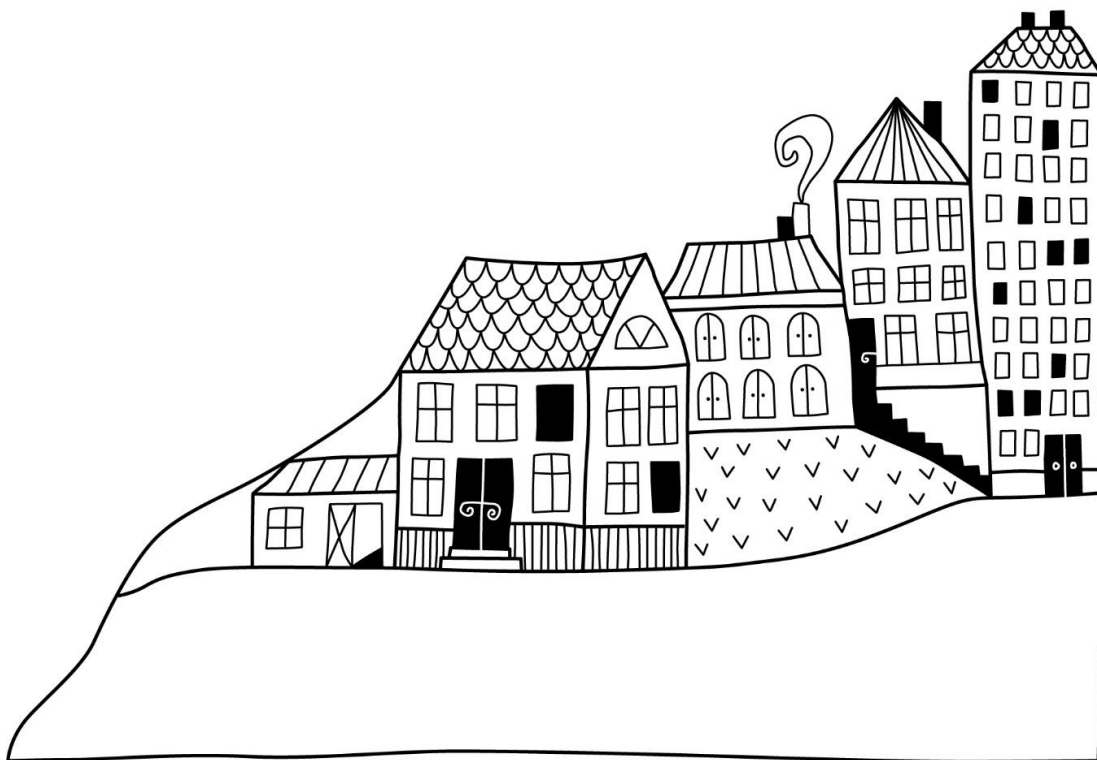
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 38
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 6 893 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 387 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Kärra 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärra 43:11 och Kärra 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärra 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärra 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 453 parkeringsplatser, 2 laddplatser och en handikappsplats.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024-06-30 med en årlig avgäld på 876 608 kr. Den nya tomträttsavgälden hamnar på 2 291 000 kr och gäller 10 år framåt. Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen 1970-12-03.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
41	176	126	88	431

Dessutom tillkommer

Lokaler	MC-Garage	P-platser
46	26	462

Total tomtarea	62 044 m ²
Total bostadsarea	30 200 m ²
Total lokalarea	492 m ²



Årets taxeringsvärde	416 917 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	416 917 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 522 tkr och planerat underhåll för 969 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen har gjort en femårsplan gällande planerat underhåll, de stora projekten är:

- Nr 1 Stamrenovering, detta blev klart 2015-2016.
- Nr 2 Betongrenovering, detta blev klart 2018-2019.
- Nr 3 Takrenovering/Solceller, detta blev klart 2020-2021.
- Nr 4 Hissrenovering, detta blev klart 2023-2024
- Nr 5 Dränering av ett radhus 2021-2022
- Nr 6 Dränering av 7 radhus 2023-2028
- Nr 7 Utbyggnad av laddplatser 2024-2026
- Nr 8 Upprustning sopstationer 2024-2025

Föreningens underhållsplan är aktuell.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Badrumsrenovering	132 075
Målning sopstationer	48 188
Tvättmaskin	55 768
Slamsugning	22 491
Takfläkt	48 750
Ljuskällor	11 908
Dörrar	458 102
Dränering gräsmatta	51 931
Återställning parkeringsplatser	140 278



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Johansson	Ordförande	2024
Steven Gorial	Sekreterare	2025
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	2024
Stefan Henriksen	Ledamot	2025
Reine Bandelin	Ledamot	2025
Jan Kylbring	Ledamot	2024
Kent Malmström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Katrin Johansson	Suppleant	2024
Kent Olsson	Suppleant	2024
Sandra Delac	Suppleant	2024
Therese Wackenstedt	Suppleant	2024
Emma Hagelin	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Petra Steen	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Marja Kaarlenkaski Hellström	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ann-Charlotte Heimer	Stämman
Lisa Olsson	Stämman

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 559 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 562 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 augusti 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 817 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 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)



Ordförande har ordet

Här kommer lite information över vad som har genomförts i föreningen samt styrelsearbete.

Styrelsen har haft möte en gång i månaden samt ett arbetsutskottsmöte som förbereder inför styrelsemötena.

Styrelsen har under året beslutat att fortsatt skjuta fram samtliga projekt beroende på världsläge, ekonomiskt läge samt övriga prishöjningar som ränteläge, sopor, vatten, uppvärmning via fjärrvärmesystem. Vi kan även här nämna tomträttsavgäld som ökade markant fr o m 1/7 2024. Räntelägena är viktigt att nämna då vi under lång tid har haft ett mycket gynnat ränteläge som har varit under 1% där vi nu hamnar på ca 5% vid omläggning. Föreningen har haft en del lån under 2023/2024 som har omförhandlats och under 2024 kommer föreningen att ha många lån som skall omförhandlas vilket påverkar föreningens kostnader och där kan vi tyvärr inte påverka läget. Ränteläget börjar sakta att gå mot rätt håll men inte tillräckligt för att det skall gynna föreningen, det kommer att ta sin tid innan vi når lägre räntelägen. Föreningen binder nu sina lån kortsiktigt vilket gör att vi i framtid kan binda dem till ett bättre ränteläge.

Styrelsen har under augusti månad anordnat ett 50-års-jubileum där vi hade aktivitet dagtid för barnfamiljer med hoppborg, popcornmaskin, grillvagn med hamburgare och korv, ansiktsmålning samt att räddningstjänsten kom på besök. Under kvällen anordnades aktivitet för vuxna med mat och underhållning samt en uppvaktning av de 9 medlemmar som har bott i förening sedan start med en liten gåva.

Det har varit en sammansatt arbetsgrupp som har gjort ett fantastiskt arbete med att ta fram alla aktiviteter och allt runt omkring. Totalt fick vi in 300 intresseanmälningar vilket är helt fantastiskt. Det hade inte varit möjligt att ordna med en sådan stor tillställning utan vår arbetsgrupp.

Det har även i år inkommit en hel del mail ifrån medlemmar till styrelsen som tas om hand och besvaras.

Vi har under året haft en hel del överlåtelse men man kan även fortsatt se att konjunkturen påverkar inflödet. Vi har även hanterat parkeringsärenden där medlemmar fördelas ny p-plats.

Styrelsen har även ansökt om bidrag för fler laddningsstationer för elbilar där vi inväntar svar.

Föreningen har tidigare startat med en föreningsapp vilket är mycket fördelaktigt där man snabbt kan få information om vad som händer i föreningen, styrelsen ser gärna att fler ansluter sig där då vi har valt att ta bort medlemsbladet. Vi ser att appen fungerar bättre och bättre då allt fler ansluter sig vilket ger en snabbare information av det som behöver skickas ut.

Öppet hus där medlemmar har möjlighet till att träffa styrelsen har kortats ner till färre tillfällen där vi träffas i Kajutan, medlemmarna kan då ställa frågor till styrelsen samt få information om aktuella händelser. Valberedning har även närvarat vid ett flertal tillfällen.

Dagsamkväm har arrangerats av en grupp medlemmar under ett antal eftermiddagar med lite stöd ifrån styrelsen.

Styrelsen vill även nämna att solcellsproduktionen är en positiv del då det kommer att minska kostnaden för egen förbrukning i föreningen. Tyvärr så har vi inte fått till oss alla uppgifter pga tekniskt fel. Vi räknar med att Riksbyggen centralt skall kunna få fram de uppgifterna så att vi tydligare kan avläsa vår produktion till årets Årsredovisning.

Tack för detta år
Med vänliga hälsningar
Ordförande Mikael Johansson



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	29 167	28 084	27 386	26 723	26 069
Resultat efter finansiella poster*	494	3 357	529	-3 176	466
Resultat exkl avskrivningar	7 387	10 223	6 491	704	4 831
Balansomslutning	176 344	176 308	174 853	182 133	112 112
Soliditet %*	3	3	1	1	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	89	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	924	888	865	843	821
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	548	487	505	524	447
Energikostnad kr/kvm*	238	210	195	201	199
Underhållsfond kr/kvm	86	73	28	0	0
Sparande kr/kvm*	263	372	297	212	295
Ränta kr/kvm	90	60	46	89	49
Skuldsättning kr/kvm*	5 352	5 370	5 389	5 409	3 117
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 446	5 376	5 395	5 414	3 121
Räntekänslighet %*	5,9	6,2	6,3	6,5	3,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	2 231 267	-1 520 087	3 357 049
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 357 049	-3 357 049
Reservering underhållsfond		1 380 000	-1 380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-969 490	969 490	
Årets resultat				493 652
Vid årets slut	1 572 478	2 641 777	1 426 452	493 652

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 836 962
Årets resultat	493 652
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	969 490
Summa	1 920 104
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr **1 920 104**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	29 167 093	28 084 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 955	1 939 732
Summa rörelseintäkter		29 478 049	30 023 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 784 077	-16 166 158
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 632 701	-1 437 280
Personalkostnader	Not 6	-372 302	-510 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 893 066	-6 866 140
Summa rörelsekostnader		-26 682 146	-24 979 993
Rörelseresultat		2 795 902	5 043 889
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	17 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	462 582	139 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 764 830	-1 843 430
Summa finansiella poster		-2 302 251	-1 686 840
Resultat efter finansiella poster		493 652	3 357 049
Årets resultat		493 652	3 357 049



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	149 815 638	147 998 101
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	805 765	910 685
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	8 405 013
Summa materiella anläggningstillgångar		150 621 403	157 313 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	862 500	862 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		862 500	862 500
Summa anläggningstillgångar		151 483 903	158 176 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 425	6 067
Övriga fordringar	Not 14	27 514	76 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	997 549	557 765
Summa kortfristiga fordringar		1 033 488	639 866
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	24 108 848	17 491 875
Summa kassa och bank		24 108 848	17 491 875
Summa omsättningstillgångar		25 142 336	18 131 742
Summa tillgångar		176 626 239	176 308 041



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 572 478	1 572 478
Fond för yttre underhåll		2 641 777	2 231 267
Summa bundet eget kapital		4 214 255	3 803 745
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 426 452	−1 520 087
Årets resultat		493 652	3 357 049
Summa fritt eget kapital		1 902 104	1 836 962
Summa eget kapital		6 134 359	5 640 707
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 776 130	107 732 391
Summa långfristiga skulder		58 776 130	107 732 391
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	105 657 617	57 264 294
Leverantörsskulder		814 484	978 295
Skatteskulder		46 124	100 206
Övriga skulder	Not 18	1 679 991	1 663 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 517 534	2 928 990
Summa kortfristiga skulder		111 715 750	62 934 943
Summa eget kapital och skulder		176 626 239	176 308 041



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 795 902	5 043 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 893 066	6 866 140
	9 688 968	11 910 029
Erhållen ränta	240 807	96 355
Erlagd ränta	-2 730 393	-1 826 697
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-171 849	15 907
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	353 047	-1 339 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 380 580	8 856 200
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-8 605 683	0
Förändringar i pågående byggnation	8 405 013	-4 042 763
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 670	-4 042 763
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-562 938	-579 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-562 938	-579 510
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 616 972	4 233 927
Likvida medel vid årets början	17 491 875	13 257 948
Likvida medel vid årets slut	24 108 848	17 491 875



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	115
Stammar	Linjär	35
Hiss	Linjär	12
Fasad	Linjär	25
Dörrar	Linjär	50
El lägenheter	Linjär	12
Installationer	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	30-50
Inventarier	Linjär	12
Tak och solceller	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	30
Övr. byggnadskomponenter	Linjär	10-66



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	24 670 261	23 588 817
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-125 480	-125 480
Hyror, lokaler (förråd)	134 786	138 442
Hyror, garage	563 020	549 570
Hyror, p-platser	635 525	628 350
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 882	-15 138
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-25 200	-8 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 125	-9 400
Bränsleavgifter, bostäder	3 337 188	3 337 188
Summa nettoomsättning	29 167 093	28 084 149

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	4 380	6 000
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	57 052	63 327
Avgift andrahand	2 991	0
Fakturerade kostnader	0	1 650
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-25	-30
Återvunna fordringar	4 669	72
Erhållna statliga bidrag	0	655 780
Övriga rörelseintäkter (Swish- köpta tjänster medlemmar)	111 868	128 224
Parkeringsintäkter	129 913	111 237
Försäkringsersättningar	107	973 472
Summa övriga rörelseintäkter	310 955	1 939 732



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-969 490	-1 218 609
Reparationer	-3 521 791	-2 143 156
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-721 700	-700 166
Tomträttsavgäld	-876 608	-876 608
Försäkringspremier	-349 255	-300 497
Kabel- och digital-TV	-45 848	-45 369
Återbäring från Riksbyggen	1 500	12 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 909	-56 220
Serviceavtal	-140 175	-119 598
Serviceavtal	0	-191 190
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	-438 159
Störningsjouren årsavgift	-15 944	-23 452
Störningsjouren jour	0	-15 668
Övriga utgifter, köpta tjänster	-43 451	-131 851
Snö- och halkbekämpning	-469 586	-423 359
Förbrukningsinventarier	-123 701	-131 358
Fordons- och maskinkostnader	-9 363	-3 888
Vatten	-1 289 181	-1 182 301
Fastighetsel	-2 485 715	-1 973 174
Uppvärmning	-3 528 534	-3 299 219
Sophantering och återvinning	-584 701	-500 526
Fastighetsskötsel	-768 000	-725 049
Trädgårdsskötsel	-519 106	-1 033 703
Städning gemensamma utrymmen	-707 434	-645 539
Summa driftskostnader	-17 784 077	-16 166 158



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-40 322	-67 420
Förvaltningsarvode administration	-1 195 792	-1 140 238
Hyra inventarier & verktyg	0	-8 295
IT-kostnader	-34 507	-14 871
Arvode, yrkesrevisorer	-45 000	-42 500
Övriga förvaltningskostnader	-29 983	-3 764
Kreditupplysningar	-2 288	-4 196
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 716	-61 511
Representation- föreningsdag medlemmar	-32 417	0
Kontorsmateriel	-55 496	-3 316
Telefon och porto	-27 793	-27 361
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-168	-4 729
Medlems- och föreningsavgifter	-8 620	-8 620
Köpta tjänster	-38 848	-34 169
Konsultarvoden	-6 875	0
Bankkostnader	-11 505	-8 591
Advokat och rättegångskostnader	-48 750	0
Övriga externa kostnader	-4 621	-7 700
Summa övriga externa kostnader	-1 632 701	-1 437 280

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-9 379	-41 270
Uttagsskatt	0	-793
Styrelsearvoden	-273 208	-257 779
Övriga ersättningar	-4 288	-68 130
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-15 594
Övriga kostnadsersättningar	0	-10 179
Pensionskostnader	0	-1 200
Övriga personalkostnader	-2 400	-8 356
Sociala kostnader	-83 027	-107 114
Summa personalkostnader	-372 302	-510 415

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-6 565 686	-6 534 366
Avskrivning Markanläggningar	-222 460	-222 460
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 200	-8 594
Avskrivning Installationer	-100 720	-100 720
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 893 066	-6 866 140



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	422 273	49 518
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	87 775
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 084	1 784
Övriga ränteintäkter	39 223	263
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	462 580	139 340

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 764 301	-1 842 222
Övriga räntekostnader	-529	-1 208
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 764 830	-1 843 430



Not 10 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	203 551 294	203 551 294
Markanläggning	6 758 202	6 758 202
	210 309 496	210 309 496
Årets anskaffningar		
Byggnader	8 605 683	0
	8 605 683	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 915 179	210 309 496
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-56 424 137	-49 889 771
Markanläggningar	-5 887 257	-5 664 798
	-62 311 394	-55 554 568
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-6 565 868	-6 534 366
Årets avskrivning markanläggningar	-222 460	-222 460
	-6 788 328	-6 756 826
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-69 099 722	-62 311 395
Restvärde enligt plan vid årets slut	149 815 638	147 998 101
Varav		
Byggnader	149 166 972	147 127 157
Markanläggningar	648 485	870 945
Taxeringsvärden		
Bostäder	415 000 000	415 000 000
Lokaler	1 917 000	1 917 000
Totalt taxeringsvärde	416 917 000	416 917 000
<i>varav byggnader</i>	<i>281 917 000</i>	<i>281 917 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>135 000 000</i>	<i>135 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 385 896	1 385 896
Installationer	2 081 133	2 081 133
	3 467 029	3 467 029
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 467 029	3 467 029
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 381 694	-1 373 100
Installationer	-1 174 650	-1 073 930
	-2 556 344	-2 447 030
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 200	-8 594
Installationer	-100 720	-100 720
	-104 920	-109 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	805 765	910 685
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 202
Installationer	805 763	906 483

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Ombyggnation/renovering hiss	8 405 013	4 362 250
Summa vid årets början	8 405 013	4 362 250
Pågående arbete under året		
Ombyggnation/renovering hiss	200 670	4 042 763
Summa pågående arbete under året	200 670	4 042 763
Till aktivering		
Ombyggnation hiss	-8 605 683	0
Summa till aktivering	0	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	8 405 013



Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen	862 500	862 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	862 500	862 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	27 514	26 718
Momsfordringar	0	7 816
Fordringar hos leverantörer	0	41 500
Summa övriga fordringar	27 514	76 034

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteutgifter	282 008	60 236
Förutbetalda försäkringspremier	190 498	158 757
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 123	1 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	11 561
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 397
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 583	105 578
Förutbetald tomträttsavgäld	404 338	219 152
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	997 549	557 765

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	19 071 714	6 766 500
Transaktionskonto	5 037 134	10 725 376
Summa kassa och bank	24 108 848	17 491 875



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	164 433 747	164 996 685
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 371 097	-56 998 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-286 520	-265 636
Långfristig skuld vid årets slut	58 776 130	107 732 391

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,52%	2024-07-01	2 899 946,00	0,00	24 234,00	2 875 712,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2024-09-30	3 549 000,00	0,00	39 000,00	3 510 000,00
STADSHYPOTEK	0,58%	2024-06-30	21 000 000,00	0,00	0,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2024-09-30	5 336 854,00	0,00	60 476,00	5 276 378,00
SWEDBANK	0,88%	2024-10-25	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2024-10-30	2 891 334,00	0,00	31 344,00	2 859 990,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2024-12-30	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-01-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2025-06-01	1 987 927,00	0,00	22 088,00	1 965 839,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-06-01	2 548 714,00	0,00	28 636,00	2 520 078,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2025-06-30	2 742 740,00	0,00	30 140,00	2 712 600,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2025-06-30	3 645 000,00	0,00	40 500,00	3 604 500,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-06-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	4,42%	2026-09-25	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-09-30	4 799 458,00	0,00	52 452,00	4 747 006,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-12-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2027-09-01	2 655 000,00	0,00	60 000,00	2 595 000,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2027-09-01	2 830 138,00	0,00	31 448,00	2 798 690,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2027-09-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2027-09-30	3 091 879,00	0,00	0,00	3 091 879,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-09-01	5 295 000,00	0,00	60 000,00	5 235 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-09-01	7 621 695,00	0,00	82 620,00	7 539 075,00
Summa			164 996 685,00	0,00	562 938,00	164 433 747,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 286 520 kr varför den delen ses som en kortfristig skuld.



Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 510 804	1 479 094
Skuld för moms	2 658	0
Skuld sociala avgifter och skatter	166 530	184 244
Avräkning hyror och avgifter	0	-180
Summa övriga skulder	1 679 991	1 663 158

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	170 999	136 562
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	430 000	0
Upplupna elkostnader	94 119	58 609
Upplupna vattenavgifter	114 898	106 581
Upplupna värmekostnader	146 174	110 080
Upplupna kostnader för renhållning	48 268	48 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 019	221 493
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 271 057	2 247 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 517 534	2 928 990

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	166 870 000	166 870 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikael Johansson

Steven Gorial

Madeleine Söderlund

Reine Bandelin

Stefan Henriksén

Jan Kylbring

Kent Malmström

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Petra Steen
Förtroendevald 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, arvas 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.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 förutbetalad 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 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.

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.

RB BRF Göteborgshus 38

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Göteborgshus
38 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



Verification

Transaction 09222115557530035246

Document

Årsredovisning 234038

Main document

31 pages

Initiated on 2024-10-23 09:46:25 CEST (+0200) by

Johanna Blixt (JB)

Finalised on 2024-10-25 14:16:03 CEST (+0200)

Initiator

Johanna Blixt (JB)

Riksbyggen

johanna.blixt@riksbyggen.se

Signatories

Mikael Johansson (MJ)

mikael.johansson@socialnordost.goteborg.se



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL JOHANSSON"

Signed 2024-10-23 10:44:40 CEST (+0200)

Steven Gorial (SG)

Steven_83_@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEVEN GORIAL"

Signed 2024-10-23 14:16:40 CEST (+0200)

Madeleine Söderlund (MS)

maddes2009@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MADELEINE SÖDERLUND"

Signed 2024-10-23 12:11:25 CEST (+0200)

Jan Kylbring (JK)

janne@kylbring.se



The name returned by Swedish BankID was "JAN KYLBRING"

Signed 2024-10-24 10:28:50 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557530035246

Reine Bandelin (RB)
reinebandelin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Reine Bandelin"
Signed 2024-10-23 12:24:13 CEST (+0200)

Stefan Henriksén (SH)
stefan.henriksen@volvo.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN HENRIKSÉN"
Signed 2024-10-23 15:54:00 CEST (+0200)

Petra Steen (PS)
petste0504@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Petra Madelene Steen"
Signed 2024-10-24 16:23:09 CEST (+0200)

Kent Malmström (KM)
Kent.Malmstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Kent Kristoffer Malmström"
Signed 2024-10-23 12:02:47 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR)
sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"
Signed 2024-10-25 14:16:03 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557530035246

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

