Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mjörnviken
Org nr: 769615-2581

## 2024-01-01 – 2024-12-31

Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 2
Resultaträkning ..... 8
Balansräkning ..... 9
Kassaflödesanalys ..... 11
Noter ..... 12

Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjörnviken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31*

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

## Verksamheten

**Allmänt om verksamheten**

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-23. Under 2024 har föreningen antagit nya stadgar som registrerades 2024-08-09 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

Årets förlust är lägre än föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 48% till 65%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 141 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

**Fastighetsuppgifter**
Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Kv Björkdungen i Alingsås kommun. Byggnaderna innehåller 56 st bostadsrättslägenheter och det skattemässiga värdeåret är 2008. Fastighetens adress är Ekhagegatan 7 ,9, 11 och 13 i Alingsås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

**Lägenhetsfördelning**

| 2 r.o.k. | 3.r.o.k | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa | P-platser |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 28 | 15 | 9 | 56 | 14 |

| | |
|---|---|
| Total bostadsrätt | 5 316 m² |
| **Total bostadsrätt** | 5 316 m² |
| Lokalarea | 155 m² |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 109 675 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 109 675 000 kr |

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör | Avtal |
|---|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetsskötsel |
| Kone | Serviceavtal hissar och garageport |
| Alingsås brandskydd AB | Brandsläckarinspektion |
| Menair | Ventilation, service poolhus |
| A-lås | Lås |
| Alingsås vaktbolag | Huvudnyckel |
| Insecta | Bekämpning ohyra och skadedjur |
| CNCtech | Pool |
| Benjamins Entreprenad AB | Snöröjning och halkbekämpning |

**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 167 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**
**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden enligt underhållsplanen totalt till 46 777tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 559 tkr. Föreningen har efter hänsyn till redan fonderade medel avsatt 1 396 tkr till underhållsfonden.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025.

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Ventilationsservice, byte filter | 9 185 |
| Fogning av glipor i garaget | 9 781 |
| Övrigt | 8 642 |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Sture Hansson | Ordförande | 2025 |
| Leif Andersson | Sekreterare | 2026 |
| Kenneth Normén | Vice ordförande | 2026 |
| Roger Svensson | Ledamot | 2025 |
| Maha Hassona | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Ann-Christin Pinola | Suppleant | 2025 fyllnadsval |
| Bert Hedin | Suppleant | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | |
| Jan Ola Persson | Förtroendevald revisor | |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| Gunnar Odnäs | Förtroendevald revisorsuppleant |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|
| Bo Arvidsson | Sammankallande |
| Inge Linnér | |
| Lena Brunsson | |
| Barbo Malmroth | |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omförhandlat två befintliga lån. Ett lån skrevs om till rörlig räntan 3,59% mot tidigare ränta 1,39 %. Det andra skrevs om till 4,14% mot tidigare ränta 4,74%.

Utöver detta 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 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senaste 2024-06-01 med 5% och 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgift med 3% från och med 2025-01-01 samt att höja digitala tjänster med 10kr/månad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning*^ | 5 088 | 4 307 | 3 968 | 3 871 | 3 731 |
| Resultat efter finansiella poster* | −846 | −1 404 | −1 098 | −948 | −727 |
| Soliditet %* | 55 | 55 | 56 | 56 | 56 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 99 | 99 | 99 | 99 | 99 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 952 | 839 | 743 | 725 | 698 |
| Driftkostnader kr/kvm | 422 | 476 | 391 | 376 | 352 |
| Energikostnad kr/kvm* | 249 | 203 | 177 | 185 | 156 |
| Sparande kr/kvm* | 59 | −48 | 51 | 96 | 95 |
| Ränta kr/kvm | 372 | 318 | 257 | 228 | 231 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 10 065 | 10 078 | 10 380 | 10 459 | 10 459 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 10 358 | 10 372 | 10 380 | 10 459 | 10 459 |
| Räntekänslighet %* | 10,8 | 12,4 | 14,0 | 14,4 | 15,0 |

* obligatoriska nyckeltal

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



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

## 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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

**Likviditet inklusive kortfristiga skulder:** Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

**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.

**Driftkostnad kr/kvm:**
Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

**Energikostnad kr/kvm:**
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

**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.
Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

**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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

**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. Riktvärde: se ovan.

**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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar under 2024 ett negativt resultat och en minskning i kassaflöde med anledning av stora driftkostnader och räntekostnader under fg år.

Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Årsavgifter har höjts med 5% från och med 2024-01-01, och 5% från och med 2024-06-01, och ytterligare en höjning med 3% har beslutats från och med 1 januari 2025.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 72 936 566 | 4 975 180 | −7 738 830 | −1 403 950 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | −1 403 950 | 1 403 950 |
| Reservering underhållsfond | | 1 396 000 | −1 396 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | −27 609 | 27 609 | |
| Årets resultat | | | | −843 957 |
| **Vid årets slut** | **72 936 566** | **6 343 571** | **−10 511 171** | **−843 957** |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | −9 142 780 |
| Årets resultat | −843 957 |
| Årets fondreservering enligt underhållsplan | −1 396 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 27 609 |
| **Summa** | **−11 355 129** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 11 355 129** |

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



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 089 827 | 4 307 151 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 33 591 | 178 916 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **5 123 418** | **4 486 067** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −2 247 591 | −2 528 758 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −527 154 | −449 771 |
| Personalkostnader | Not 6 | −63 718 | −80 721 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | −1 140 591 | −1 140 591 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−3 979 054** | **−4 199 842** |
| **Rörelseresultat** | | **1 144 364** | **286 225** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | −7 560 | 1 680 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | −482 | 42 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | −1 980 279 | −1 691 897 |
| **Summa finansiella poster** | | **−1 988 321** | **−1 690 175** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **−843 957** | **−1 403 950** |
| **Årets resultat** | | **−843 957** | **−1 403 950** |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 122 964 477 | 124 097 633 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 86 764 | 94 199 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **123 051 241** | **124 191 832** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 11 | 84 000 | 84 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **84 000** | **84 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **123 135 241** | **124 275 832** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | Not 12 | 9 024 | 55 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 242 685 | 174 390 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **251 709** | **174 445** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 220 273 | 544 696 |
| **Summa kassa och bank** | | **220 273** | **544 696** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **471 983** | **719 141** |
| **Summa tillgångar** | | **123 607 223** | **124 994 973** |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 72 936 566 | 72 936 566 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 343 571 | 4 975 180 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **79 280 137** | **77 911 746** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | −10 511 172 | −7 738 830 |
| Årets resultat | | −843 957 | −1 403 950 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **−11 355 129** | **−9 142 780** |
| **Summa eget kapital** | | **67 925 009** | **68 768 966** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 22 964 448 | 42 864 448 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **22 964 448** | **42 864 448** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 32 100 000 | 12 275 000 |
| Leverantörsskulder | | 131 060 | 212 195 |
| Skatteskulder | | 10 454 | 179 548 |
| Övriga skulder | | 32 097 | 36 490 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 444 156 | 658 327 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **32 517 767** | **13 361 559** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **123 607 223** | **124 994 973** |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | Not 17 | **–843 957** | –1 403 950 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Avskrivningar | | 1 140 591 | 1 140 591 |
| | | **296 364** | **–263 359** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **296 364** | **–263 359** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | | –77 264 | –116 690 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | | –468 792 | 112 310 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **–249 422** | **–327 137** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Investeringar i inventarier | | 0 | 50 382 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **0** | **50 382** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | | |
| Amortering av lån | | –75 000 | –42 952 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **–75 000** | **–42 952** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | | |
| Årets kassaflöde | | –324 422 | –319 707 |
| Likvida medel vid årets början | | 544 696 | 864 403 |
| Likvida medel vid årets slut | | 220 273 | 544 696 |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Fastighetsförbättringar | Linjär | 5-20 |
| Låssystem | Linjär | 10 |
| Laddplatser | Linjär | 15 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 4 848 510 | 4 292 841 |
| Hyror, p-platser | 28 800 | 21 975 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | −24 000 | −17 393 |
| Elavgifter | 30 515 | 9 728 |
| Kabel-tv-avgifter | 183 400 | - |
| Övriga lokalintäkter | 5 890 | - |
| Övriga avgifter | 100 | - |
| Övriga ersättningar | 16 612 | - |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0 | - |
| **Summa nettoomsättning** | **5 089 827** | **4 307 151** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Kabel-tv-avgifter | - | 158 200 |
| Övriga lokalintäkter | - | 9 190 |
| Övriga avgifter | - | 0 |
| Övriga ersättningar | - | 10 725 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | - | 1 |
| Övriga rörelseintäkter | 240 | 800 |
| Försäkringsersättningar | 33 351 | 0 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **33 591** | **178 916** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | −27 609 | −217 214 |
| Reparationer | −166 573 | −525 859 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −94 030 | −91 734 |
| Försäkringspremier | −59 535 | 0 |
| Kabel- och digital-TV | −188 991 | −171 060 |
| Återbäring från Riksbyggen | −2 300 | 4 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | −5 031 | −17 503 |
| Serviceavtal | −84 034 | −85 466 |
| Obligatoriska besiktningar | −46 783 | −27 287 |
| Bevakningskostnader | −1 154 | −1 106 |
| Snö- och halkbekämpning | −62 363 | −32 188 |
| Förbrukningsinventarier | −25 646 | −25 043 |
| Fordons- och maskinkostnader | −65 811 | 0 |
| Vatten | −239 164 | −212 104 |
| Fastighetsel | −220 205 | −222 240 |
| Eways AB | −7 140 | 0 |
| Uppvärmning | −790 308 | −680 589 |
| Sophantering och återvinning | −114 997 | −142 957 |
| Förvaltningsarvode drift | −45 918 | −80 610 |
| **Summa driftskostnader** | **−2 247 591** | **−2 528 758** |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −458 034 | −394 663 |
| Lokalkostnader | −2 615 | 0 |
| IT-kostnader | −4 560 | −4 510 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −21 875 | −15 375 |
| Övriga förvaltningskostnader | −21 817 | −26 441 |
| Kreditupplysningar | 0 | −27 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −7 449 | −525 |
| Representation | −2 000 | −1 500 |
| Kontorsmateriel | −379 | 0 |
| Telefon och porto | 0 | 534 |
| Medlems- och föreningsavgifter | −3 560 | −3 560 |
| Bankkostnader | −4 865 | −3 704 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−527 154** | **−449 771** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Lön till kollektivanställda | 0 | −31 136 |
| Lön till övrig personal | 0 | 14 700 |
| Styrelsearvoden | −56 000 | −56 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare* | −1 919 | 0 |
| Pensionskostnader | 0 | 1 276 |
| Sociala kostnader | −5 798 | −9 561 |
| **Summa personalkostnader** | **−63 718** | **−80 721** |

**Rättning pga fel periodisering från 2022.*

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | −1 041 067 | −1 041 067 |
| Avskrivning Markinventarier | −13 037 | −13 037 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | −79 051 | −79 051 |
| Avskrivning Installationer | −7 436 | −7 436 |
| **Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar** | **−1 140 591** | **−1 140 591** |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | −1 977 179 | −1 690 788 |
| Övriga räntekostnader | −3 100 | −1 019 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | −90 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **−1 980 279** | **−1 691 897** |

## Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 120 330 000 | 120 330 000 |
| Mark | 14 170 000 | 14 170 000 |
| Tillkommande utgifter | 1 325 386 | 1 325 386 |
| Markinventarier | 130 371 | 130 371 |
| | **135 955 757** | **135 955 757** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **135 955 757** | **135 955 757** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −11 055 728 | −10 014 661 |
| Tillkommande utgifter | −755 680 | −676 628 |
| Markinventarier | −46 716 | −33 679 |
| | **−11 858 125** | **−10 724 968** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | −1 041 067 | −1 041 067 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | −79 051 | −79 051 |
| Årets avskrivning markanläggningar | 0 | |
| Årets avskrivning markinventarier | −13 037 | −13 037 |
| | **−1 133 155** | **−1 133 155** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−12 991 280** | **−11 858 125** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **122 964 477** | **124 097 633** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 108 233 204 | 109 274 271 |
| Mark | 14 170 000 | 14 170 000 |
| Anslutningsavgifter | 490 655 | 569 706 |
| Markinventarier | 70 618 | 83 654 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 103 800 000 | 103 800 000 |
| Lokaler | 5 875 000 | 5 875 000 |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

| | | |
|---|---|---|
| **Totalt taxeringsvärde** | **109 675 000** | **109 675 000** |
| *varav byggnader* | *87 071 000* | *87 071 000* |
| *varav mark* | *22 604 000* | *22 604 000* |

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | 111 530 | 161 912 |
| | **111 530** | **161 912** |
| **Årets anskaffningar** | | |
| Bidrag | 0 | -50 382 |
| | **0** | |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **111 530** | **111 530** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Installationer | −17 331 | −9 895 |
| | **17 331** | **9 895** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Installationer | −7 435 | −7 435 |
| | **−7 435** | **−7 435** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | −24 766 | **17 331** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **86 764** | **94 199** |
| **Varav** | | |
| Installationer | 86 764 | 94 199 |

## Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Andelar i Riksbyggen intresseföreningen 168 st á 500 kr | 84 000 | 84 000 |
| **Summa andra långfristiga fordringar** | **84 000** | **84 000** |

## Not 12 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 1 414 | 55 |
| Kundfordringar- Ewas | 7 037 | 0 |
| Avgifts- och hyresfordringar | 573 | |
| **Summa övriga fordringar** | **9 024** | **55** |



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 69 349 | 0 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 118 908 | 114 375 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 47 031 | 45 541 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 397 | 14 474 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **242 685** | **174 390** |

## Not 14 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 220 273 | 544 696 |
| **Summa kassa och bank** | **220 273** | **544 696** |

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 55 064 448 | 55 139 448 |
| Nästa års lånomförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | −32 00 000 | −12 175 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | −100 000 | −100 000 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **22 964 448** | **42 864 448** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SPARBANKEN | 1,39% | 2024-03-28 | 10 000 000,00 | −10 000 000,00 | 0,00 | 00,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,74% | 2024-03-29 | 2 175 000,00 | −2 150 000,00 | 25 000,00 | 0,00 |
| NORDEA | 3,51% | 2025-04-02 | 0,00 | 2 150 000,00 | 50 000,00 | 2 100 000,00 |
| NORDEA | 3,59% | 2025-03-28 | 0,00 | 10 000 000,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| SPARBANKEN | 2,80% | 2025-03-30 | 20 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 20 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,38% | 2026-09-30 | 3 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,38% | 2026-09-30 | 19 964 448,00 | 0,00 | 0,00 | 19 964 448,00 |
| **Summa** | | | **55 139 448,00** | **0,00** | **75 000,00** | **55 064 448,00** |

*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Sparbanken lån om 20 000 00 kr och Nordea lån om 12 100 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 8 981 |
| Upplupna räntekostnader | 24 177 | 41 645 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 6 438 |
| Upplupna elkostnader | 25 975 | 27 113 |
| Upplupna vattenavgifter | 63 781 | 55 113 |
| Upplupna värmekostnader | 101 153 | 118 833 |
| Upplupna styrelsearvoden | 3 358 | 3 358 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 1 280 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 438 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 222 275 | 395 567 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **444 156** | **658 327** |

## Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Erhållen ränta | 8 042 | 1 722 |
| Erlagd ränta | -1 997 747 | -1 688 560 |

## Not 18 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 61 884 000 | 61 884 000 |

## Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

**Styrelsens underskrifter**

Det datum som framgår digital signatur

Sture Hansson

Leif Andersson

Kenneth Normén

Roger Svensson

Maha Hassona

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår digital signatur

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Ola Persson
Förtroendevald revisor



Transaction 09222115557541582134 Signed MH, SH, LA, KN, RS, OP, AW

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Mjörnviken, org. nr 769615-2581

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Mjörnviken för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Transaction 09222115557541687530 Signed WA, OP

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Jönköping det datum som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Ola Persson
Förtroendevald revisor



Transaction 09222115557541687530 Signed WA, OP

Riksbyggen

**Riksbyggen**
Västerbrogatan 8 D
Box 659
503 15 Borås

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860