
Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kvibergs Park
Org nr: 757201-7304



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Kvibergs
Park får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 387 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 22:12 i Göteborg kommun. Byggnaderna är uppförda 1960. Det finns 256 lägenheter. Fastighetens adress är Befälsgränd 4-14.

I p-platser ingår 21 gästparkeringar och 7 st ej avgiftsbelagda platser som används till snöupptagning, återvinning och hemsjukvård.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborg kommun. Nytt avtal skrevs 2019 och gäller i 20 år. Föreningens senaste underhållsplan gjordes år 2021 och sträcker sig fram till och med år 2050.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	114
3 rum och kök	86
4 rum och kök	56

Dessutom tillkommer

Antal garage	114
Antal p-platser	93

Total tomtarea	21 796 m ²
Total bostadsarea	17 168 m ²
Total lokalarea	310 m ²

Årets taxeringsvärde	274 081 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	303 884 000 kr



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 202 tkr och planerat underhåll för 136 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
OVK	8 597
Elinstallationer	91 518
Montering av ståldörrar	36 250

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering, tilläggsisolering, nya fönster	1986–1987
Takrenovering	1993
Stambyte	1996
Balkonginglasning	2000
Grillplats	2002
Boulebana	2005
Markarbeten, Bastu och fontän	2006
Gästparkering, P-automat	2012
Fritidsområde, bangolf, lekstuga, klätterställning	2014
Byte av staket samt inspektionsluckor	2015
Fasadtvätt	2016
Gemensamma utrymmen, Installationer, Huskropp utvändigt	2017
Ventilation	2018
Takrenovering	2020–2021
Installation bokningssystem tvättstuga	2021
Målning gemensamma utrymmen, rivnings & plattsättningsarbeten i 8 st torkrum	2021
Infodring takbrunnar, Passersystem, Fasadtvätt	2022
Målning fritidsområde, Branddörr/Innerdörr, Grindram till hundgård	2023
Ventilation, Elarbeten, Dörrar och låssystem	2024

Föreningens framtidsplaner – de kommande fem åren

Styrelsen i vår bostadsrättsförening har påbörjat ett långsiktigt arbete med att planera för föreningens utveckling de närmaste fem åren. Vårt mål är att skapa ett hållbart, tryggt och trivsamt boende där vi tar ansvar tillsammans – för vår gemensamma miljö, för vår fastighet och för varandra. För att stärka detta arbete planerar vi följande insatser:

1. Renovering av stora lekplatsen

Ett större underhållsarbete påbörjas i höst: **nedmontering och bortforsling av den slitna lekplatsen vid Befälsgratan**

4. Arbetet sker i flera etapper och är en del av vår uppdaterade underhållsplan.

Vi vill särskilt lyfta vikten av **säkerhet för alla boende under arbetets gång**, särskilt vid hantering av äldre material som trästaket och utjänta slippers.

2. Cykelgarage

För att lösa problemet med bristen på cykelplatser i föreningen planerar vi att anordna ett cykelgarage. Vi undersöker just nu olika alternativ – bland annat lösningar med låsta och väderskyddade utrymmen.

3. Handikappanpassad toalett till festlokalen

För att göra vår **festlokal mer tillgänglig för alla** planerar vi att bygga en handikappanpassad toalett. Det är ett viktigt steg i vårt arbete för att fler ska kunna delta i sociala aktiviteter och gemensamma sammankomster, oavsett rörelseförmåga.

4. Modernisering av porttelefonsystem

De befintliga porttelefonerna börjar bli föråldrade. Vi planerar därför att **modernisera systemet**, med syfte att förbättra säkerheten och samtidigt förenkla vardagen för boende och besökare.

5. Digitala anslagstavlor

Vi har fört diskussioner om att införa **digitala anslagstavlor** i entréer eller gemensamma utrymmen. Syftet är att snabbt och smidigt kunna nå ut med information från styrelsen, påminnelser, bokningar, samt tips och aktiviteter i området.

Trygghet och delaktighet i fokus

Alla våra framtida satsningar vilar på en grundläggande idé: att skapa ett **tryggt boende där man känner sig hemma** och där alla boende uppmuntras att ta hand om sin förening och bidra till en god grannsamja. Vi tror på öppen dialog, lyhördhet inför våra medlemmars behov och gemensamt ansvarstagande.

Vi kommer att kommunicera mer om respektive projekt allteftersom planeringen går vidare. Medlemmarnas engagemang är viktigt och vi välkomnar synpunkter, frågor och förslag.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Biljana Svilar	Ordförande	2025
Gunilla Berglund	Sekreterare	2026
Pajtim Hisenaj	Vice ordförande	2026
Andrea Petrovic	Ledamot	2025
Lidia Zajde	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Månsson	Suppleant	2025
Tony Listerberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arthur Kozak, Audema Revision AB	Extern revisor	2025
Lars-Henrik Niklasson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Robertino Milic	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lissu Sokka (sammankallande)	2025	
Mari Björklund	2025	
Stevan Tomulevski	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-01-03.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 341 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 336 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Sammanfattning av styrelsens arbete under föregående räkenskapsår

Det gångna året har varit både aktivt och händelserikt för vår bostadsrättsförening. Styrelsen har arbetat målmedvetet för att förbättra trivsel, säkerhet och underhåll inom vårt område, samtidigt som vi haft stort fokus på att hushålla med våra resurser. Här följer en sammanfattning av de viktigaste insatserna och beslut som tagits under året:

Förbättringar och investeringar i fastigheten

- Belysning: 10 armaturer i entrén till 6:ans uppgång har bytts ut till moderna och energieffektiva LED-lampor. Vi har även bytt slingorna i portalen vid 6:ans ingång mot fast installation och bytt LED-armaturen på gångbron – 16 st.
- Soprum: Nya dörrar har inhandlats till soprummen vid uppgång 8 och 10 för att öka funktion och säkerhet
- Trädbeskrning: Professionell beskrning av 65 träd genomfördes till en kostnad av 107 500 kr. Trädens grenar flisades och allt material forslades bort.
- Besiktning av våningsplan: En grundlig genomgång visade att 27 våningsplan är i stort behov av målning.

Trygghet och säkerhet

- En rapport om placering av säkerhetskameror har tagits fram.
- En trygghetsenkät har skickats ut till samtliga medlemmar för att få en bättre bild av hur trygg man känner sig i området, samt synen på kameraövervakning. o Resultat (per 2025-03-31): 84 svarade "ja", 21 "nej", 10 "vet ej", och 141 lämnade frågan blank.
- Hjärtstartare har köpts in för 18 500 kr (inkl. väska), och vi har erbjudit HLR-kurs till självkostnadspris för de boende.
- Styrelsen har också undersökt möjligheten att införa grannsamverkan i föreningen som ett sätt att stärka den sociala kontrollen och öka tryggheten i området. Diskussioner har förts med polisens brottsförebyggande enhet och information har gått ut till medlemmar.

Miljö och odling

- Föreningen har köpt in 20 pallkragar, vilket gör att vi nu har 10 odlingslotter i skogspartiet – ett välkommet tillskott för alla odlingsintresserade.

Eget ansvar och kostnadsmedvetenhet

- På grund av prisökningar och bristande avtalsskötsel från tidigare leverantör (Nomor), har vi beslutat att själva ansvara för skadedjursbekämpning.
- För att möta ökade driftkostnader har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5 %, samma höjning gäller även för våra hyresgäster.

Utrustning

- För att möta behovet av digitalisering och förbättrad service har vi investerat i en **webbokningslicens** för det nya bastusystemet – en funktion som efterfrågats av våra medlemmar.
- Vi har även köpt in en **bärbar dator** till styrelserummet för att underlätta administration och dokumenthantering samt en **trådlös router** för att säkra tillgång till internetuppkoppling.

Gemenskap och engagemang

- Den 15 december 2024 arrangerade föreningen ett glöggmingel, där boende fick möjlighet att träffas under avslappnade former och umgås inför julen – ett uppskattat inslag som vi hoppas blir tradition.
- Den 25 maj 2025 genomförde vi vår första loppis, där det bjöds på fika. Ett initiativ som uppskattades av många och som vi gärna upprepar.

Sammanfattningsvis

Styrelsen har under året arbetat för att på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt skapa en trygg, funktionell och trivsam miljö för alla boende. Med tydlig framförhållning och engagemang har vi lyckats genomföra flera viktiga förbättringar utan att tumma på kvalitet eller ekonomi

Ordföranden har ordet

Kära medlemmar,

Det har varit ett händelserikt år i föreningen – fullt av både praktiskt arbete och nya idéer. Vi i styrelsen har försökt göra vårt bästa för att ta hand om både fastigheten och gemenskapen här i Kvibergs Park.

Vi har fixat saker som behövde åtgärdas, testat nya arbetssätt och lyssnat in era tankar om trygghet och trivsel. Glöggminglet och loppisen blev fina tillfällen att ses, och det märks att engagemanget bland oss boende växer – det är verkligen roligt att se.

Nu blickar vi framåt. Vi har flera spännande projekt på gång – som lekplatsrenovering, cykelgarage och bättre tillgänglighet i festlokalen. Samtidigt är vi medvetna om att ekonomin kräver eftertanke, och vi jobbar för att göra kloka prioriteringar.

Tack för ert förtroende och alla samtal, idéer och uppmuntran under året. Vi ser fram emot ett nytt år där vi fortsätter utveckla föreningen.

Vänliga hälsningar,
Biljana Svilar
Ordförande, Brf Kvibergs Park

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	10 891	11 007	10 906	10 399	10 222
Resultat efter finansiella poster*	1 363	629	377	1 173	-41
Soliditet %*	88	88	85	84	81
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	85	87	86	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	568	568	568	542	542
Energikostnad kr/kvm*	185	182	165	152	146
Sparande kr/kvm*	108	117	98	159	116
Skuldsättning kr/kvm*	-	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	-	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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.

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 kr/kvm:

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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	751 320	733 970	14 563 087	-881 495	629 169
Disposition enl. årsstämmobeslut				629 169	-629 169
Reservering underhållsfond			2 773 000	-2 773 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-136 364	136 364	
Årets resultat					1 363 353
Vid årets slut	751 320	733 970	17 199 723	-2 888 962	1 363 353

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-252 326
Årets resultat	1 363 353
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 773 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	136 364
Summa	-1 525 609

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 525 609**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 890 665	11 007 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	149 548	438 899
Summa rörelseintäkter		11 040 213	11 446 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 926 502	-7 678 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 591	-632 798
Personalkostnader	Not 6	-2 120 812	-2 315 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 089	-658 197
Summa rörelsekostnader		-10 040 995	-11 285 090
Rörelseresultat		999 218	160 966
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 379	25 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	347 756	443 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-474
Summa finansiella poster		364 135	468 203
Resultat efter finansiella poster		1 363 353	629 169
Årets resultat		1 363 353	629 169



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	417 912	725 895
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	471 041	550 148
Summa materiella anläggningstillgångar		888 953	1 276 042
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	150 200	150 200
Andra långfristiga fordringar	Not 13	739 000	739 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		889 200	889 200
Summa anläggningstillgångar		1 778 153	2 165 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	24 133
Övriga fordringar	Not 14	214 129	236 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	795 508	836 596
Summa kortfristiga fordringar		1 009 637	1 097 212
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	16 819 454	14 763 855
Summa kassa och bank		16 819 454	14 763 855
Summa omsättningstillgångar		17 829 092	15 861 067
Summa tillgångar		19 607 245	18 026 309



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 485 290	1 485 290
Fond för yttre underhåll	17 199 724	14 563 087
Summa bundet eget kapital	18 685 014	16 048 377
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 888 962	-881 495
Årets resultat	1 363 353	629 169
Summa fritt eget kapital	-1 525 609	-252 326
Summa eget kapital	17 159 404	15 796 052
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	422 623	274 556
Skatteskulder	5 034	9 714
Övriga skulder	Not 17	613 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 332 178
Summa kortfristiga skulder	2 447 841	2 230 257
Summa eget kapital och skulder	19 607 245	18 026 309



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	999 218	160 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	387 089	658 197
Utdelningar	16 379	25 140
	1 402 686	844 304
Erhållen ränta	440 709	334 812
Erlagd ränta	0	-474
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 843 395	1 178 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 379	117 449
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	217 583	-370 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 055 599	926 057
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 055 599	926 057
Likvida medel vid årets början	14 763 855	13 837 798
Likvida medel vid årets slut	16 819 454	14 763 855



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 verksamhets år i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	37
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 355 664	7 355 664
Hyror, bostäder	136 314	132 078
Hyror, lokaler	840	770
Hyror, garage	682 800	682 200
Hyror, p-platser	223 000	218 400
Hyror, övriga	85 402	102 917
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 968	-2 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 383	-17 500
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-41 660	-27 079
Bränsleavgifter, bostäder	1 758 132	1 758 134
Kabel-tv-avgifter	307 200	307 200
Balkonginglasning	332 028	332 026
Övriga ersättningar	38 946	50 323
Fakturerade kostnader	32 366	114 521
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	3
Summa nettoomsättning	10 890 665	11 007 157

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	252 640
Parkeringsintäkter	90 982	90 085
Swish-konto	49 532	79 820
Påminnelseavgifter	1 740	1 200
Försäkringsersättningar	7 294	15 154
Summa övriga rörelseintäkter	149 548	438 899

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-136 364	-750 077
Reparationer	-202 147	-373 357
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-492 154	-466 120
Tomträttsavgäld	-1 225 024	-1 225 024
Försäkringspremier	-253 593	-263 225
Kabel- och digital-TV	-519 592	-509 898
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 126	-1 164
Serviceavtal	-37 940	-16 277
Obligatoriska besiktningar	-18 655	-49 346
Bevakningskostnader	-16 333	-8 520
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 488	-12 341
Snö- och halkbekämpning	0	-7 869
Ersättningar till hyresgäster	-200	-200
Förbrukningsinventarier	-175 661	-201 522
Fordons- och maskinkostnader	-17 457	-35 407
Vatten	-673 211	-521 365
Fastighetsel	-820 550	-972 252
Uppvärmning	-1 741 205	-1 695 488
Sophantering och återvinning	-416 395	-443 749
Förvaltningsarvode drift	-169 708	-125 826
Summa driftskostnader	-6 926 502	-7 678 627



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	-27 680	-32 340
Förvaltningsarvode administration	-373 908	-360 209
Hyra inventarier & verktyg	0	-653
IT-kostnader	-21 423	-14 866
Arvode, yrkesrevisorer	-29 500	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 405	-17 449
Kreditupplysningar	-7 984	-1 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 255	-51 459
Kontorsmateriel	-32 403	-29 860
Telefon och porto	-41 645	-40 834
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-220
Medlems- och föreningsavgifter	-6 120	-11 240
Serviceavgifter	-8 716	-8 564
Köpta tjänster	0	-6 412
Bankkostnader	-5 753	-6 868
Advokat och rättegångskostnader	0	-29 400
Övriga externa kostnader	-1 800	0
Summa övriga externa kostnader	-606 591	-632 798

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-895 914	-944 603
Uttagsskatt	-280 917	-288 862
Styrelsearvoden*	-157 820	-222 474
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-302 839	-375 096
Övriga kostnadsersättningar	0	-800
Pensionskostnader	-45 168	-36 435
Övriga personalkostnader	-7 800	-8 800
Sociala kostnader	-430 355	-438 397
Summa personalkostnader	-2 120 812	-2 315 468

*Periodiseringsprincipen ändrades verksamhetsår 2023 och ingen periodisering av arvudet gjordes vilket innebar att kostnaden avsåg arvode för 1,5 verksamhetsår.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-61 615	-61 615
Avskrivningar tillkommande utgifter	-246 368	-469 343
Avskrivning Installationer	-79 106	-127 239
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-387 089	-658 197

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
LF återbäring	16 379	25 140
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 379	25 140

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	343 926	437 493
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	150	173
Övriga ränteintäkter	3 680	5 871
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	347 756	443 537

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 592 000	9 592 000
Tillkommande utgifter	44 938 879	44 938 879
Markanläggning	4 743 525	4 743 525
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 274 404	59 274 404

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 592 000	-9 592 000
Tillkommande utgifter	-44 582 674	-44 113 331
Markanläggningar	-4 373 835	-4 312 220
	-58 548 509	-58 017 551

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-246 368	-469 343
Årets avskrivning markanläggningar	-61 615	-61 615
	-307 983	-530 958

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-58 856 492	-58 548 509
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Tillkommande utgifter	109 837	356 205
Markanläggningar	308 075	369 690

Taxeringsvärden

Bostäder	269 000 000	299 000 000
Lokaler	5 081 000	4 884 000

Totalt taxeringsvärde	274 081 000	303 884 000
<i>varav byggnader</i>	<i>176 866 000</i>	<i>179 499 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>97 215 000</i>	<i>124 385 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner	914 852	914 852
Inventarier och verktyg	466 526	466 526
Installationer	2 598 879	2 598 879
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 980 257	3 980 257
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	–914 852	–914 852
Inventarier och verktyg	–466 526	–466 526
Installationer	–2 048 731	–1 921 491
	–3 430 109	–3 302 869
Årets avskrivningar		
Installationer	–79 106	–127 239
	–79 106	–127 239
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–3 509 215	–3 430 109
Restvärde enligt plan vid årets slut	471 041	550 148
Varav		
Installationer	471 041	550 148

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i egen bostadsrättsförening	150 200	150 200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	150 200	150 200

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Intresseföreningen	739 000	739 000
Summa andra långfristiga fordringar	739 000	739 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	129 398	103 636
Skattekonto	84 731	132 847
Summa övriga fordringar	214 129	236 483

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	139 674	232 627
Förutbetalda försäkringspremier	112 358	141 236
Förutbetalda driftkostnader	1 576	774
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 189	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	130 685	131 097
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 770	24 605
Förutbetald tomträttsavgäld	306 256	306 256
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	795 508	836 596

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	15 452 821	13 880 057
Transaktionskonto	1 366 633	883 798
Summa kassa och bank	16 819 454	14 763 855

Not 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	146 730	153 008
Skuld för moms	280 346	288 862
Skuld sociala avgifter och skatter	170 654	171 939
Summa övriga skulder	597 730	613 810

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	208 704	197 101
Upplupna sociala avgifter	65 575	61 929
Upplupna elkostnader	47 235	46 915
Upplupna vattenavgifter	59 602	39 622
Upplupna värmekostnader	69 168	71 074
Upplupna kostnader för renhållning	33 786	30 626
Upplupna revisionsarvoden	26 000	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	911 633	857 291
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 422 454	1 332 178

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	0	0

Not 20 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga ansvarsförbindelser	18 216	18 747

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park, org.nr. 757201-7304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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 30 juni 2025 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Audema Revisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kvibergs Park för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak
Audema Revision AB

Lars-Henrik Niklasson
Förtroendevald revisor

[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860