

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 26
Org nr: 757201-7320

2024-07-01 – 2025-06-30



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 stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 26
för 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 744 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Järnbrott 162:10 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 376 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Marklandsgatan 43-71 i Göteborg. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun med en årlig avgäld på 723 000 kr. Föreningen har bestridit Göteborgs stads nivå på tomträttsavgälden. Den rättsliga prövningen av tomträttsavtalet har pågått under 2022/2023 och 2023/2024. Målet är jämte ett stort antal liknande mål vilande under 2024/2025 i mark- och miljööverdomstolen i avvaktan på Högsta domstolens avgörande i det sk "Smyrnamålet". Den tomträttsavgäld som Brf Göteborgshus 26 betalar för 2024/2025 ligger fortfarande kvar på den gamla nivån om ca 0,7 Mkr. Frågan om tomträttsavgälden och dess storlek är en utmaning för kommande verksamhetsår givet alla andra kostnadsökningar.

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 upplåtesedagen 1961-12-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	48
2 rum och kök	176
3 rum och kök	112
4 rum och kök	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	114
Antal p-platser	195
Antal lokaler	5

Total tomtarea	28 658 m ²
Total bostadsarea	22 696 m ²

Årets taxeringsvärde	396 666 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	452 744 000 kr

Riksbyggens kontor i Göteborg 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 1 967 tkr och planerat underhåll för 2 584 tkr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2025-04-07.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen/tvättstuga	2 409 633
Installationer	83 736
Huskropp utvändigt	69 292
Markytor/Plattor runt huset	21 631

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Edvardsson	Ordförande	2025
Mats Edvardsson	Sekreterare	2025
Marie-Louise Claesson	Vice ordförande	2026
Magnus Fleischer	Ledamot	2026
Kent Krook	Ledamot	2025
Peter Magnusson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Linde	Suppleant	2025
Nathalie Ryding	Suppleant	2026
Wadi Jedid	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB, Jörgen Nilsson	Auktoriserad revisor	
Arvid Hemming	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Fransson	2025
Marie Krook	2025

Väsentliga händelser under året

Fortsatt stora underhåll och investeringar under verksamhetsåret för bla värmeväxlare och injustering av värmen som nu är klart. Även renovering av tvättstugor har belastat verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 496 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 502 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	21 738	20 169	19 036	18 883	18 236
Resultat efter finansiella poster*	-2 515	-4 579	-5 843	1 151	918
Soliditet %*	3	6	11	16	14
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	887	819	779	772	753
Energikostnad kr/kvm*	249	236	221	187	169
Sparande kr/kvm*	140	55	165	222	224
Skuldsättning kr/kvm*	3 196	3 051	3 098	3 101	3 357
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 338	3 187	3 235	3 238	3 506
Räntekänslighet %*	3,8	3,9	4,2	4,2	4,7

* 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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen visar ett negativt resultat för 2024 främst på grund av höga underhåll- och reparationskostnader. Underhållskostnaderna varierar mellan åren och sparandet ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras med justeringar av avgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 602 753	21 867 742	-14 115 273	-4 579 072
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 579 072	4 579 072
Reservering underhållsfond		7 440 000	-7 440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 584 292	2 584 292	
Årets resultat				-2 514 598
Vid årets slut	1 602 753	26 723 450	-23 550 053	-2 514 598

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 694 345
Årets resultat	-2 514 598
Årets fondreservering enligt stadgarna	-7 440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 584 292
Summa	-26 064 651

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 26 064 651**

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	21 737 845	20 168 799
Övriga rörelseintäkter	Not 3	916 604	618 088
Summa rörelseintäkter		22 654 449	20 786 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 321 080	-16 509 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 868 731	-3 167 891
Personalkostnader	Not 6	-366 410	-370 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 258 573	-3 223 061
Summa rörelsekostnader		-22 814 794	-23 270 131
Rörelseresultat		-160 345	-2 483 243
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98 089	149 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 452 343	-2 244 872
Summa finansiella poster		-2 354 253	-2 095 829
Resultat efter finansiella poster		-2 514 598	-4 579 072
Årets resultat		-2 514 598	-4 579 072



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	68 812 027	71 935 407
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	5 413 693	1 287 485
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	3 754 339
Summa materiella anläggningstillgångar		74 225 720	76 977 230
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 847 300	2 154 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 847 300	2 154 400
Summa anläggningstillgångar		76 073 020	79 131 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 437	8 599
Övriga fordringar		20 280	419 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 308 094	671 260
Summa kortfristiga fordringar		1 334 811	1 098 962
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 835 646	1 852 533
Summa kassa och bank		4 835 646	1 852 533
Summa omsättningstillgångar		6 170 457	2 951 495
Summa tillgångar		82 243 477	82 083 125



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 602 753	1 602 753
Fond för yttre underhåll		26 723 450	21 867 742
Summa bundet eget kapital		28 326 203	23 470 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 550 053	-14 115 273
Årets resultat		-2 514 598	-4 579 072
Summa fritt eget kapital		-26 064 651	-18 694 345
Summa eget kapital		2 261 552	4 776 150
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	51 481 500	22 559 000
Summa långfristiga skulder		51 481 500	22 559 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 266 447	49 766 447
Leverantörsskulder		1 641 818	2 019 740
Skatteskulder		78 169	58 697
Övriga skulder	Not 15	438 061	475 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 075 930	2 427 521
Summa kortfristiga skulder		28 500 425	54 747 975
Summa eget kapital och skulder		82 243 477	82 083 125



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-160 345	-2 483 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 258 573	3 223 061
	3 098 228	739 818
Erhållen ränta	105 633	171 711
Erlagd ränta	-2 456 824	-2 245 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	747 037	-1 333 881
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-243 393	3 247 143
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-743 069	1 197 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-239 425	3 110 428
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	307 100	307 100
Investeringar i inventarier	-4 261 401	0
Investeringar i pågående byggnation	3 754 339	-3 754 339
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-199 962	-3 447 239
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-77 500	-1 096 875
Upptagna lån	3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 422 500	-1 096 875
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 983 113	-1 433 685
Likvida medel vid årets början	1 852 533	3 286 218
Likvida medel vid årets slut	4 835 646	1 852 533



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 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. 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. Årsavgiften skall täcka driftskostnader, kostnader för el, uppvärmning, vatten och även finansiella kostnader avseende lånen.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	71
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	20



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	17 128 608	15 571 620
Hyror, bostäder	-3 750	0
Hyror, lokaler	73 938	71 116
Hyror, garage	791 660	792 240
Hyror, p-platser	520 150	517 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-67 280	-63 220
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 450	-32 250
Rabatter	0	-500
Bränsleavgifter, bostäder	3 012 792	3 012 792
Elavgifter	47 573	0
Övriga lokalintäkter	5 750	38 132
Övriga ersättningar	252 875	200 858
Fakturerade kostnader	0	60 775
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-14
Summa nettoomsättning	21 737 845	20 168 799

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	215 918	232 511
Försäkringsersättningar	700 686	385 577
Summa övriga rörelseintäkter	916 604	618 088



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-2 584 292	-2 665 574
Reparationer	-1 967 266	-2 791 298
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-694 884	-660 320
Tomträttsavgäld	-723 000	-723 000
Försäkringspremier	-666 952	-579 119
Kabel- och digital-TV	-1 317 489	-1 283 284
Återbäring från Riksbyggen	8 900	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-197 628	-52 454
Serviceavtal	-372 171	-155 772
Obligatoriska besiktningar	-390 717	-395 708
Bevakningskostnader	-38 176	-53 723
Snö- och halkbekämpning	-110 746	-196 288
Ersättningar till hyresgäster	-1 878	0
Förbrukningsinventarier	-51 354	-63 599
Fordons- och maskinkostnader	-39 243	-36 937
Vatten	-1 127 497	-803 824
Fastighetsel	-808 054	-879 591
Uppvärmning	-3 963 948	-3 899 119
Sophantering och återvinning	-588 253	-508 011
Förvaltningsarvode drift	-686 430	-764 086
Summa driftskostnader	-16 321 080	-16 509 006



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-2 495 853	-2 386 346
Lokalkostnader	0	-2 500
IT-kostnader	-64 147	-60 061
Arvode, yrkesrevisorer	-45 650	-44 010
Övriga försäljningskostnader	-26 104	-657
Övriga förvaltningskostnader	-13 709	-78 174
Kreditupplysningar	-12 251	-11 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-87 582	-74 859
Representation	-9 134	-74 918
Kontorsmateriel	-2 702	-3 548
Telefon och porto	-13 188	-20 328
Medlems- och föreningsavgifter	-69 815	-63 520
Köpta tjänster	-7 875	-11 438
Konsultarvoden	0	-313 161
Bankkostnader	-12 324	-9 661
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 337
Övriga externa kostnader	-8 396	-2 049
Summa övriga externa kostnader	-2 868 731	-3 167 891

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-192 500	-178 670
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-102 563	-117 055
Sociala kostnader	-71 347	-74 447
Summa personalkostnader	-366 410	-370 172



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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-264 715	-264 715
Avskrivning Markanläggningar	-383 438	-383 438
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 475 226	-2 475 226
Avskrivning Installationer	-135 194	-99 682
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 258 573	-3 223 061

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 794 689	15 794 689
Standardförbättringar	123 793 424	123 793 424
Markanläggningar	9 945 899	9 945 899
	149 534 012	149 534 012
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 534 012	149 534 012

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-13 940 037	-13 675 322
Standardförbättringar	-56 765 016	-54 289 790
Markanläggningar	-6 893 552	-6 510 114
	-77 598 605	-74 475 226

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-264 715	-264 715
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 475 226	-2 475 226
Årets avskrivning markanläggningar	-383 438	-383 438
	-3 123 379	-3 123 379

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	68 812 028	71 935 407
Varav		

Byggnader	1 589 937	1 854 652
Standardförbättringar	64 553 182	67 028 408
Markanläggningar	2 668 909	3 052 347



Taxeringsvärden

Bostäder	392 000 000	448 000 000
Lokaler	4 666 000	4 744 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>253 854 000</i>	<i>252 932 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>142 812 000</i>	<i>199 812 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	1 519 212	1 519 212
Inventarier och verktyg	3 811 217	3 811 217
	5 330 429	5 330 429
Årets anskaffningar		
Installationer	4 261 401	0
	4 261 401	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 591 830	5 330 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-231 727	-132 045
Inventarier och verktyg	-3 811 217	-3 811 217
	-4 042 944	-3 943 262
Årets avskrivningar		
Installationer	-135 194	-99 682
	-135 194	-99 682
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-366 921	-231 727
Inventarier och verktyg	-3 811 217	-3 811 217
	-4 178 138	-4 042 944
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 178 138	-4 042 944
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 413 692	1 287 485
Varav		
Installationer	5 413 692	1 287 485



Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	3 754 339	0
Energibesparing/Installationer	507 062	3 754 339
Aktivering	-4 261 401	0
Vid årets slut	0	3 754 339

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar Riksbyggens Intresseförening 500 kr x 1852	926 000	926 000
Lån Panncentralen	921 300	1 228 400
Summa andra långfristiga fordringar	1 847 300	2 154 400

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter	44 800	0
Upplupna ränteintäkter	166	7 709
Förutbetalda försäkringspremier	352 352	314 600
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 257	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	325 890	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 235	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 972	348 951
Förutbetald tomträttsavgäld	180 750	0
Förutbetalda leasingavgifter	1 673	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 308 094	671 260

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	6 176	6 176
Bankmedel	79 342	90 209
Transaktionskonto	4 750 128	1 756 148
Summa kassa och bank	4 835 646	1 852 533



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	75 747 947	72 325 447
Kortfristig del av låneskuld	-24 266 447	-49 766 447
Långfristig skuld vid årets slut	51 481 500	22 559 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,17%	2024-09-20	29 000 000,00	-29 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,10%	2025-06-17	20 688 947,00	-20 688 947,00	0,00	0,00
NORDEA	2,55%	2026-06-17	0,00	20 688 947,00	0,00	20 688 947,00
NORDEA	2,72%	2025-10-13	0,00	3 500 000,00	0,00	3 500 000,00
NORDEA	2,66%	2026-09-16	0,00	29 000 000,00	0,00	29 000 000,00
NORDEA	3,42%	2027-06-16	22 636 500,00	0,00	77 500,00	22 559 000,00
Summa			72 325 447,00	3 500 000,00	77 500,00	75 747 947,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två av Nordeas lån om 24 266 447 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.



Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	372 920	376 131
Mottagna depositioner	34 100	34 100
Skuld för moms	31 040	58 066
Skuld sociala avgifter och skatter	0	7 272
Summa övriga skulder	438 061	475 569

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 669	0
Upplupna räntekostnader	91 249	95 730
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 725	115 906
Upplupna elkostnader	29 424	50 054
Upplupna vattenavgifter	93 644	70 198
Upplupna kostnader för renhållning	40 777	31 867
Upplupna revisionsarvoden	45 000	39 100
Upplupna styrelsearvoden	24 409	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	381 663
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 373	246
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 735 660	1 642 757
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 075 930	2 427 521

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	91 546 230	91 546 230

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 28:e oktober 2025.

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Mats Edvardsson

Magnus Fleischer

Marie-Louise Claesson

Kent Krook

Peter Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Arvid Hemming
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26, org.nr 757201-7320.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 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 Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26s 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 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, förfälskning, 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.

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 Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 26 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 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 tryggt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

GÖTEBORG

Datum enligt elektronisk signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Arvid Hemming
Förtroendevald revisor

Verksamhetsberättelse BR Brf Göteborgshus 26 verksamhetsåret 2024/2025 - bilaga till årsredovisning 2024/2025

Inledning

2024/2025 har präglats av ökade kostnader för i princip all verksamhet om dock inte i samma omfattning som 2023/2024 med ökad kostnad för värme, el och indexuppräknings m m mot bakgrund av inflationen.

Räntekostnaderna har ökat 2023/2024 beroende på de snabbt ökade räntenivåerna.
Räntekostnaderna har minskat 2024/2025.

Det kan noteras att förbrukning av värme, el, avfall m m visar på en nedåtgående tendens.

Brf Göteborgshus 26 är i tvist med Göteborgs kommun om storleken på avgälden för tomträtten för perioden från december 2021. Göteborgs stad har yrkat på en avgäld om ca 2,8 Mkr, vilket Brf Göteborgshus 26 anser vara oskälig mot bakgrund av att realräntan under den senaste tioårsperioden varit negativ. Den rättsliga prövningen av tomträttsavgälden har pågått under 2022/2023 och 2023/2024. Målet är jämte ett stort antal liknande mål vilande under 2024/2025 i mark- och miljööverdomstolen i avvaktan på högsta domstolens avgörande i det sk "Smyrnamålet". Den tomträttsavgäld som Brf Göteborgshus 26 betalar för 2024/2025 ligger fortfarande kvar på den gamla nivån om ca 0,7 Mkr. Frågan om tomträttsavgälden och dess storlek är en utmaning för kommande verksamhetsår givet alla andra kostnadsökningar.

Underhåll och reparationer verksamhetsåret 2024/2025 - tidigare och framåt

Under verksamhetsåret 2024/2025 har följande större åtgärder inom underhåll och reparationer genomförts:

- Byte av värmeväxlare och injustering av värme i lägenheterna (påbörjat 2023/2024),
- Renovering av tvättstugor m m i Marklandsgatan 43 - 49, 51 - 57 och 61 - 71 - delvis påbörjat 2023/2024 - byte av golv, kakel, målning av tvättrum, torkrum, källargångar, byte av armaturer osv.
- Putsning av del av fasad samt justering av plattor m m i gångvägar.

Byte av värmeväxlare och injustering syftar till att ge ett jämnare och bättre inomhusklimat samt att minska värmeförbrukningen. Tvättrum i samtliga tre fastigheter har inte renoverats tidigare även om tvättutrustning successivt bytts ut.

Underhåll och reparationer tidigare verksamhetsår

Följande större åtgärder som genomförts under de fem senaste verksamhetsåren kan framhållas: Fler cykelparkeringar (utomhusgarage), trappor och ramper till Marklandsgatan 43 – 49, etablering av två gästrum i Marklandsgatan 43 – 49, bättre belysning vid fastigheterna och i utemiljöerna samt upprustning och utökning av uteplatser och förbättring allmänt av utemiljöer, 78 parkeringsplatser har utrustats med laddningsmöjlighet bl a med finansiering av bidrag från Naturvårdsverket), renovering och upprustning av samlingslokal, byte av porttelefoner, kodlås och införande av informationssystem i entréer samt digital bokning av tvättstugor och torkrum, byte av branddörrar i källargångar och till vindar för bättre tillgänglighet, översyn och underhåll av skyddsrum (11 stycken) i samtliga tre fastigheter, målning av linjer på parkeringsplatser samt tvätt av garage- och husfasader,

Underhåll kommande år

Underhåll 2025/2026 innehåller slutförande av renoveringen av tvättstugor samt åtgärder med anledning av obligatorisk ventilationskontroll som genomförs sent under våren 2025.

Enligt föreningens energiplan från 2020 ska kommande år värmepump för återvinning av frånluft installeras liksom solcellshybrider. Under kommande år ska åtgärderna undersökas utifrån vad de ger i minskad värmeförbrukning och till vilken kostnad - kostnad för värme och el har stabiliserats det senaste året - och diskussioner föras med Panncentralen Frölundaborg och dess medlemmar. Det finns också anledning att avvakta konsekvenser av implementeringen av EU-direktiv inom ramen för EU:s klimatsatsningar avseende krav på byggnaders energiprestanda.

Övrigt avseende reparationer och underhåll

Kostnaderna för reparationer har minskat 2024/2025 i relation till året före; detta år hanterades ett antal vattenskador i olika lägenheter.

Styrelsen följer utvecklingen kring standard i lägenheterna och har sedan tidigare verksamhetsår beslutat om obligatorisk avflyttningskontroll i alla lägenheter som överläts för att dokumentera standard i bland annat kök och badrum.

Driftskostnader

Driftskostnaderna 2024/2025 har ökat i relation till verksamhetsåret före beroende på i första hand högre kostnader för i princip alla avtal och taxor bl a som konsekvens av inflationen under de senaste åren. Taxor för vatten, avlopp, sophämtning har också ökat.

Tomträttsavgälden är fortfarande den som gällde före december 2021 då föreningen tvistar om storleken på avgäldsökningen i mark- och miljödomstolen; Göteborg stad har yrkat på en ny avgäld om ca 2,8 Mkr.

Lån och amorteringar

Sedan 2017/2018 har föreningen amorterat sammanlagt 14,2 Mkr på de lån som föreningen har. Någon större amortering har inte varit möjlig 2023/2024 och 2024/2025 beroende på att likviditeten minskat - kostnader för investeringar och underhåll har ökat i takt med de allmänna kostnadsökningarna liksom också driftskostnader generellt sett. Föreningen tog ett lån 2024 om 3,5 Mkr för att finansiera investeringen av byte av värmeväxlare och injustering.

Lånen är huvudsakligen tagna i samband med bytet av stammar och ombyggnad av badrum 2003.

Föreningens låneskuld får anses vara låg, se nyckeltal.

Avgiftsökning 2020/2021 - 2023/2024

Styrelsen har under 2020/2021 höjt av avgiften med 3%. Avgiften höjdes 1% 2022/2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med + 1% med hänvisning till generellt ökade driftskostnader.

För 2023/2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med + 1% samt att öka utdebiteringen av värmekostnaden till 133 kronor per kvadratmeter och år.

Verksamhetsåret 2024/2025 höjdes avgiften md 10% för att svara mot ökade driftskostnader men också för en kommande ökning av tomträttsavgälden, se inledningen. Höjningen av tomträttsavgälden inrymdes tidigare år men alla andra kostnader ökade drastiskt 2022/2023 och kunde inte rymma också en budgeterad ökning av tomträttsavgälden.

2025/2026 har avgiften höjts med 5% för att svara för en upparbetad skuld för ökning av tomträttsavgälden.

Hållbarhetsarbete brf Göteborgshus 26 verksamhetsåret 2023/2024

Styrelsen för Göteborgshus 26 har våren 2021 fastställt en plan för föreningens hållbarhetsarbetet och ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt ISO 14001 (standard). Syftet är att minska föreningens miljöpåverkan och att hålla nere olika driftskostnader.

En del i detta arbete är att redovisa föreningens miljöpåverkan utifrån ett antal aspekter såsom energiförbrukning (värme, el för ventilation, maskiner, belysning), upphandling av tjänster för underhåll och reparationer, avfall, inköp (av inventarier, maskiner, kontorsmaterial), kemikalier för städ och underhåll av gårdar och fasader, transporter, byggnadsmaterial (eventuellt innehåll av asbest eller radon) samt vattenförbrukning

Energiplan och målbild för energiförbrukning

Styrelsen har uppdragit till Riksbyggen att genomföra en energiutredning för att klarlägga vilka åtgärder föreningen kan vidta för att minska föreningens miljöpåverkan och för att minska föreningens driftkostnader för uppvärmning och el.

Föreningen har avtal om energioptimering med Riksbyggen som syftar till att systematiskt minska föreningens värme- och elförbrukning i gemensamma utrymmen.

Föreningens fastigheter har idag en energiprestanda på 114 kWh/m², vilket på fem års sikt ska minska till 75 kWh/m². Det är samma krav som idag ställs vid nyproduktion av motsvarande fastigheter. Minskningen av energiprestanda ska ske genom byte av termostater och värmeväxlare - åtgärderna bidrar också till att skapa ett bättre inomhusklimat i lägenheterna - och byte av värmepumpar för att återvinna den luft som släpps ut från fastigheterna. I sin tur bidrar också detta till minskade driftskostnader över tid. Arbete med byte av värmeväxlare och injustering av värme har ägt rum våren och hösten 2024.

Energiprestandan var 91 kWh/m² för 2024, 93 kWh/m² för 2023 och 98 kWh/m² för 2022.

Det finns en plan att tillsammans med Panncentralen Frölundaborg att använda den från föreningens fastigheter återvunna värmen för att ladda berget till anläggningen och på så sätt minska Panncentralen Frölundaborgs beroende och kostnaderna för köp av fjärrvärme; det skulle på sikt innebära minskade kostnader för värme för Göteborgshus 26. Planen ligger vilande i avvaktan på en stabilisering av kostnaderna på energimarknaden.

Förbrukning av värme

Förbrukningen av värme sedan 2017 framgår nedan:

<u>År</u>	<u>MWh</u>	
2017	3 147 105	(fjärrvärme)
2018	3 034 906	(delvis fjärrvärme)
2019	2 949 310	(bergvärme)
2020	2 967 210	(bergvärme)

2021	2 934 056	(bergvärme)
2022	2 727 710	(merparten fjärrvärme)
2023	2 890 627	(fjärrvärme)
2024	2 481 631	(merparten bergvärme)

Göteborgshus 26 har hela sin värmedistribution från Panncentralen Frölundaborg som sedan hösten 2018 huvudsakligen levererar värme via en bergvärmeanläggning. Ca 20% av värmen genom Panncentralen Frölundaborg är fjärrvärme från Göteborg Energi. Denna andel har under 2022/2023 varit närmare 100% beroende på att köp av fjärrvärme trots allt varit billigare beroende på de stundtals extremt höga elpriserna under 2022 och 2023.

Genom bergvärmeanläggningen har föreningens miljöpåverkan minskat väsentligt på årsbasis från 2018.

Den el som Panncentralen Frölundaborg förbrukar vid produktion av värme kommer från vindkraft och är således fossilfri.

Leverans av tjänster och service

Föreningen har avtal med Riksbyggen för merparten av alla tjänster och service. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Bohus Städ, som städar gemensamma ytor i fastigheterna, är certifierade enligt ISO 14001. Av de produkter som används i den dagliga städningen är 92% miljömärkta.

LPI Mark och trädgård, som utför vissa tjänster i föreningens utemiljöer, är certifierade av Göteborgs stad enligt miljödiplom (svensk miljöbas).

Kone AB, som ombesörjer drift av hissar och entrédörrar är 32:a på Corporate Knights ranking Global 100 Most Sustainable Corporations.

Göteborgshus 26 ställer krav om miljöcertifiering i upphandlingar av underhåll och reparationer som ligger utanför de avtal som redovisats ovan.

Monitor AB arbetar aktivt med miljömål enligt Agenda 2030 liksom också Låssmeden Sven Alexandersson som är certifierade enligt Svanen-märkning.

Det sker få transporter i föreningens regi varför det inte finns anledning att särskilt följa upp detta.

Omfattningen av övriga inköp är ringa; inköpen ska dock ses över avseende miljöpåverkan.

Byggnadsmaterial

Denna aspekt är endast aktuell i samband med större ombyggnadsarbeten. Riksbyggen utför ombyggnadstjänster och är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Förbrukning av vatten och el

Vatten levereras av Göteborgs stad och förbrukningen avser alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Elförbrukningen avser el till gemensamma utrymmen - varje medlem väljer den

leverantör man vill för el till respektive lägenhet - och denna el levereras av Luleå Energi och uppfyller kraven för Bra Miljöval. Det innebär att elen endast kommer från förnybara källor, dvs vattenkraft, biobränsle, vindkraft och solenergi som lever upp till Naturskyddsföreningens hårda miljökrav.

Bevattning av utemiljöerna sker normalt med regnvatten av berörd entreprenör.

Nedan redovisas förbrukningen av vatten och el (gemensamma utrymmen) sedan 2017:

År	Vatten (m3)	El (kWh)
2017	26 085	367 803
2018	25 868	364 534
2019	25 910	369 530
2020	26 683	349 727
2021	27 401	377 794
2022	28 451	359 054
2023	28 712	378 739
2024	26 696	374 138

Förbrukningen av vatten har minskat sedan 2017 för att öka 2020, 2021 och 2022. Den tämligen stora ökningen av vattenförbrukningen 2021 och 2022 beror sannolikt på att fler boende vistades i bostaden som konsekvens av pandemirestriktioner.

Elförbrukningen (gemensamma utrymmen) har också minskat över tid. Minskningen beror sannolikt på byten av belysning (LED-lampor) och rörelsestyrning. Däremot har elförbrukningen ökat 2021 av oklar anledning för att 2022 minska tämligen avsevärt och närma sig 2020:års nivå. Förbrukningen av el har ökat 2023 sannolikt beroende på att fler anslutit sig till laddningspunkterna för bil.

Föreningens målsättning är att 2025 komma under 25 000 m3 i vattenförbrukning och under 300 000 kWh i elförbrukning (gemensamma utrymmen och installationer). Både vatten och el ökar kostnadsmässigt kommande år, men sannolikt är föreningens målsättning inte realistisk i det korta perspektivet varför målbilden kommer att revideras.

Återvinning

Göteborgshus 26 har sedan ett antal år hushållsnära insamling av allt avfall inklusive återvinning. Det finns möjlighet att slänga elektronikskrot och miljöfarligt avfall. Det finns också en kompost för trädgårdsavfall liksom möjligheter till insamling och återvinning av kläder och textilier (volymen redovisas inte nedan).

Nedan redovisas avfall i återvinning sedan 2017 (redovisas i ton):

Kategori/år	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Glasförpackningar	31	30	31	31	30,7	31	31	32
Tidningar	20	17,7	17,5	14,3	13,9	11	9	9
Pappersförpackningar	17,2	16,7	16,6	17,4	18,8	18,9	18,8	18,3
Wellpapp	12	13,6	17,4	13,7	15,4	15,4	15,3	15,7

Platsförpackningar	10,7	11	11	11,2	10,9	11	11,1	10,7
Avfall för sortering	9,2	9,2	9,3	13,5	11,9	8,5	6,8	8,0
Metallförpackningar	1,8	2	2	2	2	2	2	2
TOTALT	102	100	100	103	103,6	97,8	94,0	95,7

Källa: Renovas portal (fastighetsägare)

Återvinningen av pappersförpackningar och wellpapp ökar under perioden som konsekvens av ökad e-handel. Återvinningen av tidningar minskar under perioden som konsekvens av ökad digitalisering. Dessa båda förändringar beror sannolikt också delvis på de senaste två årens pandemirestriktioner, som inneburit att fler boende vistats i sin bostad under längre tid. Pandemirestriktionerna förklarar sannolikt dels ökningen av återvinning totalt 2020 och 2021. Pandemin bidrog sannolikt också till att mängden avfall till sortering minskade något 2021 i relation till 2020. 2022 har mängden avfall för återvinning minskat bl a beroende på att avfall till sortering minskat liksom också mängden papper.

Avfall

Mängden avfall i övrigt, dvs matavfall och restavfall, som inte kan återvinnas, redovisas nedan (i kilo):

Kategori/år	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Matavfall	16 269	16 626	16 556	17 484	17 249	15 437	15 342	16 794
Restavfall	52 678	51 098	49 782	55 741	53 621	51 149	49 981	46 039
Batterier, glödlampor m m	-	-	-	222	-	-	-	510
TOTALT	68 947	67 724	66 338	73 225	70 870	63 586	65 323	63 343

Källa: statistik från kretslopp och vatten (Göteborgs stad).

Trenden med en minskad volym av avfall bröts 2020 då såväl volymen matavfall och volymen restavfall ökade. Det var sannolikt en ”pandemieffekt” beroende på att hemarbete och på minskad rörlighet i samhället generellt. Både kategorin matavfall som restavfall minskade något 2021 i relation till 2020 och har 2023 minskat och understiger nu nivån för 2017; minskningen gäller både matavfall och restavfall.

Föreningens målsättning är att 2025 ha högst 45 000 kg som restavfall. Det innebär att återvinningen fortsatt behöver öka liksom också utsorteringen av restavfall till matavfall. Frågan är dock om det övergripande miljömålet för 2025 är realistiskt mot bakgrund av bestående samhällsförändringar efter pandemin i form av bland annat ökad omfattning av hemarbete.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald 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 motsvaras 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 26

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 26 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860