

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 38
Org nr: 757202-7444

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 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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Göteborgshus
nr 38 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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 26%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 964 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har tomträtten till fastigheten Kärra 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärra 43:11 och Kärra 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärra 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärra 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) i Göteborgs kommun med 431 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 453 parkeringsplatser, två laddplatser och en handikappsplats.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2034 10-31 med en årlig avgäld på 2 291 400 kr.

Uppsägningen av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen 1970-12-03.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	41 st
2 rum och kök	176 st
3 rum och kök	126 st
4 rum och kök	88 st



Dessutom tillkommer

Lokaler	46 st
MC-garage	26 st
P-platser	462 st

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

Årets taxeringsvärde	352 556 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	416 917 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 4 688 tkr och planerat underhåll för 1 670 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-05-07 och visar på att de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 514 305 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 17 143 tkr (568 kr/ m²). Av detta är 1 577 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 15 566 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 630 tkr (54 kr/m².)

Planerat underhåll: Föreningen har gjort en plan gällande planerat underhåll, de stora projekten är:

- Nr 1 Stamrenovering, detta blev klart 2015-2016.
- Nr 2 Betongrenovering, detta blev klart 2018-2019.
- Nr 3 Takrenovering/Solceller, detta blev klart 2020-2021.
- Nr 4 Hissrenovering, detta blev klart 2023-2024
- Nr 5 Dränering av ett radhus 2021-2022
- Nr 6 Dränering av 7 radhus 2023-2028
- Nr 7 Utbyggnad av laddplatser 2024-2026
- Nr 8 Upprustning sopstationer 2024-2025
- Nr 9 Träpanel/målning 2025-2026

Föreningens underhållsplan är aktuell.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Badrumsrenovering	114 tkr
Gjutning av brunnar	27 tkr
Slamsugning, utjämningskärl	1 177 tkr
Dörrar	72 tkr
Lekplatser	169 tkr
Breddning, målning av P-platser	111 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Johansson	Ordförande	2026
Steven Gorial	Sekreterare	2025
Kent Olsson	Vice ordförande	2026
Stefan Henriksén	Ledamot	2025
Jan Kylbring	Ledamot	2026
Reine Bandelin	Ledamot	2025
Kent Malmström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Katrin Johansson	Suppleant	2025
Sasha Stojmenovic	Suppleant	2025
Therese Wackenstedt	Suppleant	2025
Emma Hagelin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisor	2025
Petra Steen	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Emil Persson, BoRevision AB	Stämman
Oskar Mononen	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ann-Charlotte Heimer	Stämman
Lisa Olsson	Stämman

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

Ordföranden har ordet

Här ges lite information över vad som har genomförts i föreningen samt övrigt gällande styrelsearbetet.

Styrelsen har haft möte en gång i månaden. Det föregås alltid av ett arbetsutskottsmöte som förbereder inför styrelsemötena.

Styrelsen har under året beslutat att fortsatt skjuta fram större projekt beroende på världsläge, samt för att följa upp den ekonomiska effekten av de flertal kostnadshöjningar som skett, såsom ränteläge, avfall, vatten, uppvärmning via fjärrvärmesystem samt den markant förhöjda tomträttsavgälden.

Ränteläget är viktigt att specifikt nämna, då vi efter en lång tid med ett mycket gynnsamt ränteläge (som har varit under 1%), där vi på senare år har hamnat på upp till ca 5% vid omläggning. Vi har dock på sistone kunna lägga om förfallna lån till en ränta på runt 3%. Ränteläget har sakta börjat att gå mot rätt håll, men det lär inte komma ned till de låga nivåerna vi hade för några år sedan.

Vi vill dessutom avvakta resultatet av utredningen av de marksättningar som identifierades på "Gula gården" under 2023, dvs hur stora kostnaderna kan bli att åtgärda det. Utredningen pågår fortfarande en tid.

Vi har under verksamhetsåret behövt genomföra en del akuta arbeten, vilket inte är konstigt i en förening som funnits i 50 år. T.ex. behövde vi gräva upp och byta avloppsrör ner mot gatan Lillekärr Södra, dränera om den intilliggande gräsmattan. Vi är också i kontakt med presumtiva leverantörer för att öka rättbekämpning.

Det ska poängteras att vår förening har en god ekonomi, med god likviditet (vilket är viktigt för att inte behöva ta nya banklån för oförutsedda kostnader).

När våra siffror för s.k. obligatoriska nyckeltal jämförs med rekommenderade nyckeltal för brf:er, ligger vi bra till. Vi har också en långsiktig underhållsplan, som går igenom varje år vid budgetarbetet.

Föreningen har i somras installerat 34 st. ladduttag för elbilar, som driftsattes i mitten av augusti. Medlem som har frågor eller vill ansöka om en sådan plats, mejla styrelsen@gbghus38.se

För detta projekt har styrelsen ansökt om - och blivit beviljade - ett bidrag från Naturvårdsverket, som kan hjälpa till med maximalt upp till 50% av investeringskostnaden.

Medlemsinformation ges huvudsakligen via följande kanaler:

- Hemsidan www.gbghus38.se, där generell information om föreningen finns
- Appen "Min förening", i vilken aktuella nyheter samt avisering om snara händelser publiceras
- Öppet Hus-möten, där medlemmar har möjlighet att träffa styrelsen över en fika

Det har även i år inkommit en hel del mejl ifrån medlemmar till styrelsen, som tas om hand och besvaras. En del mejl handlar om att göra förändringar i sin bostad, såsom badrumsrenovering, balkonginglasning eller andra renoveringar. Det finns information om detta på vår hemsida, som vi hänvisar till i första hand. Men man är givetvis välkommen att mejla styrelsen för mer detaljerad information, eller om man är osäker.

Vi vill tacka de medlemmar som deltog i vår Medlemsdag på Rosa gården lördag 23 augusti. Fantastiskt att se alla glada barn under en härligt solig dag!

Tack för detta verksamhetsår!

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 562 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 563 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2025-08-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 845 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	30 381	29 167	28 084	27 386	26 723
Resultat efter finansiella poster*	-3 360	494	3 357	529	-3 176
Resultat exkl avskrivningar	2 964	7 387	10 223	6 491	704
Balansomslutning	173 576	176 344	176 308	174 853	182 133
Soliditet %*	2	3	3	1	1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	95	89	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	936	924	888	865	843
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	659	548	487	505	524
Energikostnad kr/kvm*	256	238	210	195	201
Underhållsfond kr/kvm	85	86	73	28	0
Sparande kr/kvm*	151	263	372	297	212
Ränta kr/kvm	130	90	60	46	89
Skuldsättning kr/kvm*	5 340	5 352	5 370	5 389	5 409
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 427	5 446	5 376	5 395	5 414
Räntekänslighet %*	5,7	5,9	6,2	6,3	6,5

* 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 uppvisar under året ett negativt resultat till följd av höga räntekostnader och ökade driftskostnader. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde och har beslutat om en avgiftshöjning på 3% från och med 2025-07-01 för att öka sitt sparande. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är god trots det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	2 641 777	1 426 452	493 652
Disposition enl. årsstämmobeslut			493 652	-493 652
Reservering underhållsfond		1 630 000	-1 630 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 670 298	1 670 298	
Årets resultat				-3 360 419
Vid årets slut	1 572 478	2 601 479	1 960 402	-3 360 419

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 920 104
Årets resultat	-3 360 419
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 630 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 670 298
Summa	-1 400 017

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 400 017

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	30 380 873	29 227 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	811 634	250 937
Summa		31 192 507	29 478 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 884 651	-17 784 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 282 063	-1 632 701
Personalkostnader	Not 6	-581 316	-372 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 324 564	-6 893 066
Summa rörelsekostnader		-31 072 594	-26 682 146
Rörelseresultat		119 914	2 795 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	520 825	462 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 001 158	-2 764 830
Summa finansiella poster		-3 480 333	-2 302 251
Resultat efter finansiella poster		-3 360 419	493 652
Årets resultat		-3 360 419	493 652



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	143 591 798	149 815 638
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	705 041	805 765
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	82 407	0
Summa materiella anläggningstillgångar		144 379 246	150 621 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	862 500	862 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		862 500	862 500
Summa anläggningstillgångar		145 241 746	151 483 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		49 852	8 425
Övriga fordringar	Not 14	28 514	27 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 140 160	997 549
Summa kortfristiga fordringar		1 218 526	1 033 488
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	27 116 196	24 108 848
Summa kassa och bank		27 116 196	24 108 848
Summa omsättningstillgångar		28 334 723	25 142 336
Summa tillgångar		173 576 469	176 626 239



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 572 478	1 572 478
Fond för yttre underhåll		2 601 479	2 641 777
Summa bundet eget kapital		4 173 957	4 214 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 960 403	1 426 452
Årets resultat		-3 360 419	493 652
Summa fritt eget kapital		-1 400 017	1 920 104
Summa eget kapital		2 773 940	6 134 359
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 489 610	58 776 130
Summa långfristiga skulder		58 489 610	58 776 130
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	105 397 990	105 657 617
Leverantörsskulder		976 112	814 484
Skatteskulder		38 708	46 124
Övriga skulder	Not 18	1 675 039	1 679 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 225 071	3 517 534
Summa kortfristiga skulder		112 312 920	111 715 750
Summa eget kapital och skulder		173 576 469	176 626 239



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	119 914	2 795 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 324 564	6 893 066
	6 444 477	9 688 968
Erhållen ränta	599 312	240 807
Erlagd ränta	-3 649 114	-2 730 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 394 676	7 380 580
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-263 526	-171 849
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	504 752	353 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 635 903	7 380 580
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-8 605 683
Investeringar i pågående byggnation	-82 407	8 405 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 407	-200 670
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-546 147	-562 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-546 147	-562 938
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 007 349	6 616 972
Likvida medel vid årets början	24 108 848	17 491 875
Likvida medel vid årets slut	27 116 196	24 108 848



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	25 506 387	24 670 261
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-125 480	-125 480
Hyror, bostäder	-4 500	-3 418
Hyror, lokaler (förråd)	138 186	138 204
Hyror, garage	689 702	563 020
Hyror, p-platser	747 875	635 525
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 874	-9 882
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 682	-25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 925	-13 125
Rabatter	-980	0
Bränsleavgifter, bostäder	3 336 387	3 337 188
Övriga ersättningar (pantförskrivnings-och överlåtelseavgifter)	129 787	60 043
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-25
Summa nettoomsättning	30 380 873	29 227 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	0	4 669
Övriga rörelseintäkter (Swish- köpta tjänster medlemmar)	379 437	246 161
Försäkringsersättningar	432 197	107
Summa övriga rörelseintäkter	811 634	250 937



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 670 298	-969 490
Reparationer	-4 687 912	-3 521 791
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-787 149	-721 700
Tomträttsavgäld	-2 178 512	-876 608
Försäkringspremier	-403 859	-349 255
Kabel- och digital-TV	-47 076	-45 848
Återbäring från Riksbyggen	4 400	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 131	-9 909
Serviceavtal	-45 262	-111 530
Obligatoriska besiktningar	-87 001	-28 645
Störningsjouren	0	-15 944
Övriga utgifter, köpta tjänster	-131 813	-43 451
Snö- och halkbekämpning	-333 696	-465 110
Förbrukningsinventarier	-175 132	-123 701
Fordons- och maskinkostnader	-123	-9 363
Vatten	-1 547 423	-1 289 181
Fastighetsel	-2 456 110	-2 485 715
Uppvärmning	-3 844 369	-3 528 534
Sophantering och återvinning	-639 242	-584 701
Förvaltningsarvode drift	-2 834 941	-2 597 814
Summa driftskostnader	-21 884 651	-17 784 077

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	-40 322
Förvaltningsarvode administration	-1 241 578	-1 195 792
IT-kostnader	-22 585	-34 507
Arvode, yrkesrevisor	-47 500	-45 000
Övriga förvaltningskostnader	-126 102	-29 983
Kreditupplysningar	-1 899	-2 288
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-89 210	-49 716
Representation	-311 420	-32 417
Kontorsmateriel	-25 121	-55 496
Telefon och porto	-23 814	-27 793
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-168
Medlems- och föreningsavgifter	-17 240	-8 620
Köpta tjänster	-74 409	-38 848
Konsultarvoden	-253 875	-6 875
Bankkostnader	-11 636	-11 505
Advokat och rättegångskostnader	0	-48 750
Övriga externa kostnader	-35 675	-4 621
Summa övriga externa kostnader	-2 282 063	-1 632 701



Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-14 635	-9 379
Styrelsearvoden	-273 859	-273 208
Övriga ersättningar	-120 544	-4 288
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 075	0
Övriga kostnadsersättningar	-672	0
Övriga personalkostnader	0	-2 400
Sociala kostnader	-133 531	-83 027
Summa personalkostnader	-581 316	-372 302

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-6 069 583	-6 565 686
Avskrivning Markanläggningar	-154 258	-222 460
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3	-4 200
Avskrivning Installationer	-100 720	-100 720
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-6 324 564	-6 893 066

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	519 095	422 273
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 724	1 084
Övriga ränteintäkter	6	39 223
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	520 825	462 580

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-3 994 980	-2 764 301
Övriga räntekostnader	-6 178	-529
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 001 158	-2 764 830



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	212 156 977	203 551 294
Markanläggning	6 758 202	6 758 202
	218 915 179	210 309 496
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	8 605 683
	0	8 605 683
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 915 179	218 915 179
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-62 990 005	-56 424 137
Markanläggningar	-6 109 717	-5 887 257
	-69 099 722	-62 311 394
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-6 069 583	-6 565 868
Årets avskrivning markanläggningar	-154 258	-222 460
	-6 223 841	-6 788 328
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 323 563	-69 099 722
Restvärde enligt plan vid årets slut	143 591 616	149 815 457
Varav		
Byggnader	143 097 389	149 166 972
Markanläggningar	494 227	648 485
Taxeringsvärden		
Bostäder	352 000 000	415 000 000
Lokaler	556 000	1 917 000
Totalt taxeringsvärde	352 556 000	416 917 000
<i>varav byggnader</i>	<i>254 556 000</i>	<i>281 917 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 000 000</i>	<i>135 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 385 896	1 385 896
Installationer	2 081 133	2 081 133
	3 467 029	3 467 029
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 467 029	3 467 029
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 385 894	-1 381 694
Installationer	-1 275 370	-1 174 650
	-2 661 264	-2 556 344
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3	-4 200
Installationer	-100 720	-100 720
	-100 723	-104 920
Akkumulerade avskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	705 042	805 765
Varav		
Installationer	705 042	805 765

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Ombyggnation hiss	0	8 405 013
Summa vid årets början	0	8 405 013
Pågående arbete under året		
Ombyggnation hiss	0	200 670
Projekt sättning	82 407	0
Summa pågående arbete under året	82 407	8 605 683
Till aktivering		
Ombyggnation hiss	0	-8 605 683
Vid årets slut	82 407	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen	862 500	862 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	862 500	862 500

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	28 514	27 514
Summa övriga fordringar	28 514	27 514

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	203 521	282 008
Förutbetalda försäkringspremier	213 362	190 498
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 172	1 123
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 589	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 667	119 583
Förutbetald tomträttsavgäld	572 850	404 338
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 140 160	997 549

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	23 819 494	19 071 714
Transaktionskonto	3 296 702	5 037 134
Summa kassa och bank	27 116 196	24 108 848



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	163 887 600	164 433 747
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 111 470	-105 371 097
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-286 520	-286 520
Långfristig skuld vid årets slut	60 952 416	58 776 130

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,42%	2024-10-25	3 023 000,00	-3 023 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2025-09-01	1 965 839,00	0,00	22 088,00	1 943 751,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2025-09-01	2 520 078,00	0,00	28 636,00	2 491 442,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2025-09-30	2 712 600,00	0,00	30 140,00	2 682 460,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2025-09-30	3 604 500,00	0,00	40 500,00	3 564 000,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2025-09-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2025-10-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2025-10-01	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2025-10-01	3 510 000,00	0,00	29 250,00	3 480 750,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2025-10-01	5 276 378,00	0,00	45 357,00	5 231 021,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2025-10-01	21 000 000,00	0,00	0,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2025-10-02	2 875 712,00	0,00	32 312,00	2 843 400,00
SWEDBANK	2,80%	2025-10-28	0,00	3 023 000,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	3,03%	2025-10-30	2 859 990,00	0,00	31 344,00	2 828 646,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2025-10-30	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	4,42%	2026-09-25	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-09-30	4 747 006,00	0,00	52 452,00	4 694 554,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2026-12-01	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2027-09-01	2 595 000,00	0,00	60 000,00	2 535 000,00
STADSHYPOTEK	4,23%	2027-09-01	2 798 690,00	0,00	31 448,00	2 767 242,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2027-09-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2027-09-30	3 091 879,00	0,00	0,00	3 091 879,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-09-01	5 235 000,00	0,00	60 000,00	5 175 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2028-09-01	7 539 075,00	0,00	82 620,00	7 456 455,00
Summa			164 433 747,00	0,00	546 147,00	163 887 600,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla lån om 105 111 470 kr samt amortera 286 520 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 487 725	1 510 804
Skuld för moms	21 814	2 658
Skuld sociala avgifter och skatter	165 499	166 530
Summa övriga skulder	1 675 039	1 679 991

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	523 043	170 999
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	803 182	430 000
Upplupna elkostnader	105 990	94 119
Upplupna vattenavgifter	137 569	114 898
Upplupna värmekostnader	141 570	146 174
Upplupna kostnader för renhållning	57 684	48 268
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 275	242 019
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 392 758	2 271 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 225 071	3 517 534

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	167 170 000	166 870 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Mikael Johansson

Steven Gorial

Kent Olsson

Jan Kylbring

Reine Bandelin

Stefan Henriksén

Kent Malmström

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

BoRevision AB

Magnus Emilsson
Revisor

Petra Steen
Förtroendevald revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38, org.nr. 757202-7444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions 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 Göteborgshus nr 38 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 BoRevision 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med en 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 BoRevision 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 BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Petra Steen
Av föreningen vald revisor



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 38

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 38 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860