

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Göteborgshus nr 22
Org nr: 757201-7346



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 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

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Göteborgshus nr 22 får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-09-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. ökade kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har ökat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 21%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 170% till 199%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 079 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 015 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 001 m², vilket motsvarar 4 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 73:3, 73:5, 73:6, 73:7 och 74:2 i Göteborgs kommun med 357 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958.

Fastigheternas adress är Kastvindsgatan 1 och 3, Fjällvindsgatan 2–4, Västra Stilletorpsgatan 23–25 samt Virvelvindsgatan 24–30 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-01-14 med en årlig avgäld på 1 758 584 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	22
1 rum och kök	5
2 rum och kök	87
3 rum och kök	169
4 rum och kök	74

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal förråd	39
Antal lokaler	3
Antal garage	29
Antal thermogarage	53
Antal MC-garage	2
Antal p-platser	187

Total bostadsarea	23 694 m ²
Total lokalaria	1 565 m ²
Total BOA-LOA	25 259 m ²

Årets taxeringsvärde	427 311 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	477 893 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,37 % av föreningens nettoomsättning.

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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Vinga Hiss	Hisservice
Tele 2 AB	Kabel-TV
Banhof	Bredband
X2 Wireless SBA	Brandskydd
Anticimex	Skadedjursavtal
Riksbyggen	Lokalvård
Locksafe	Passagesystem
E-Ways	Laddstation
GoRide	Cykelpool
Boka Tvättid	Bokningssystem tvättstuga



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 1 500 tkr och planerat underhåll för 696 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 i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 10 661 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den rekommenderade avsättning på evig sikt för föreningen ligger på 7 694 tkr/år (305 kr/år/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 35 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Hissbyten	2018-2019	
Garage portöppnare	2020	
Stambyten bottenplatta	2019-2022	
Lokaler	2020-2021	
Gemensamma utrymmen	2020-2021	
Installationer	2020-2021	
Husropp utvändigt	2020-2021	
Markytor	2020-2021	
Garage och p-platser	2020-2021	
Gemensamma utrymmen	2021-2022	Installation av dörr till återvinning samt översyn av tak
Husropp utvändigt	2021-2022	Balkonger, Port-telefoner
Bastu med tillhörande utrymmen	2022-2023	
Entrébelysning utomhus	2022-2023	
Installation Oxyclean	2023-2024	
Fönsterbyte 3 st	2023-2024	
Lekplats	2023-2024	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	107 tkr
Installationer	303 tkr
Markytor	254 tkr
Garage och p-platser	31 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Eriksson	Ordförande	2025
Agneta Gustafsson	Sekreterare	2025
Linda Pettersson	Vice ordförande	2025
Johan Kristersson	Ledamot	2025
Johan Gustafsson	Ledamot	2025
Jonas Ahlberg	Ledamot	2026
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Anttila	Suppleant	2025
Naemi Jönsson	Suppleant	2025
Ponthus Niemand	Suppleant	2025
Simon Hogner	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB, Emil Persson	Extern revisor	2025
Carl-Gustav Andersson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kais Sharifah	2025
BoRevision AB, Jesper Andreasson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Atta Suleiman	2025
Lennart Granberg	2025
Martin Sävfors	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 497 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 55 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 59 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 493 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 974 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	25 470	24 935	22 201	21 530	21 329
Resultat efter finansiella poster*	936	2 937	2 248	3 698	3 364
Årets resultat	936	2 937	2 248	3 698	3 364
Balansomslutning	120 054	121 371	119 943	120 608	103 007
Soliditet %*	13	12	10	8	5
Likviditet % inkl. låneförhandlingar kommande verksamhetsår	21	13	10	20	13
Likviditet % exkl. låneförhandlingar kommande verksamhetsår	199	170	121	129	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	90	90	84	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	974	957	846	821	813
Energikostnad kr/kvm*	195	186	171	153	146
Sparande kr/kvm*	226	296	290	306	309
Skuldsättning kr/kvm*	3 946	4 045	4 139	4 238	3 693
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 207	4 312	4 412	4 517	3 937
Räntekänslighet %*	4,3	4,5	5,2	5,5	4,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	937 091	953 800	692 410	9 012 649	2 937 431
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 937 431	-2 937 431
Reservering underhållsfond			889 000	-889 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-695 813	695 813	
Årets resultat					935 566
Vid årets slut	937 091	953 800	885 597	11 756 893	935 566

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 950 080
Årets resultat	935 566
Årets fondreservering enligt stadgarna	-889 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	695 813

Summa **12 692 459**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **12 692 459**

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	25 469 902	24 934 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	432 246	362 261
Summa		25 902 148	25 297 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 753 414	-11 075 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 824 242	-1 932 590
Personalkostnader	Not 6	-1 860 225	-1 858 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 079 149	-4 179 862
Summa rörelsekostnader		-21 517 030	-19 046 879
Rörelseresultat		4 385 118	6 250 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	206 727	114 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 656 280	-3 427 161
Summa finansiella poster		-3 449 553	-3 312 939
Resultat efter finansiella poster		935 566	2 937 431
Årets resultat		935 566	2 937 431



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	101 656 976	105 330 295
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 230 861	2 573 568
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	730 000
Summa materiella anläggningstillgångar		104 887 837	108 633 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	536 000	536 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		536 000	536 000
Summa anläggningstillgångar		105 423 836	109 169 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 109	9 737
Övriga fordringar	Not 14	739 494	775 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 381 787	1 329 521
Summa kortfristiga fordringar		2 146 390	2 114 630
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	4 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 483 524	10 086 601
Summa kassa och bank		8 483 524	10 086 601
Summa omsättningstillgångar		14 629 914	12 201 230
Summa tillgångar		120 053 750	121 371 091



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 890 891	1 890 891
Fond för yttre underhåll	885 596	692 410
Summa bundet eget kapital	2 776 487	2 583 301
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 756 893	9 012 649
Årets resultat	935 566	2 937 431
Summa fritt eget kapital	12 692 459	11 950 080
Summa eget kapital	15 468 946	14 533 381
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 739 385
Summa långfristiga skulder	34 739 385	14 038 681
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	64 941 027
Leverantörsskulder	1 066 800	1 194 390
Skatteskulder	Not 19	8 209
Övriga skulder	Not 20	295 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 534 286
Summa kortfristiga skulder	69 845 419	92 799 030
Summa eget kapital och skulder	120 053 750	121 371 091



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 488 938	6 239 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 079 149	4 179 862
	8 568 088	10 419 650
Erhållen ränta	181 937	90 894
Erlagd ränta	-3 823 138	-3 046 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 926 887	7 463 868
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-110 789	6 920
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	405 183	483 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 221 281	7 953 794
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-134 365	-4 509 531
Investeringar i inventarier	-928 760	-147 250
Investeringar i pågående byggnation	730 000	3 779 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-333 125	-877 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 491 232	-2 372 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 491 232	-2 372 595
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 396 924	4 703 949
Likvida medel vid årets början	10 086 601	5 382 652
Likvida medel vid årets slut	12 483 524	10 086 601



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	50-60
Stammar vatten och avlopp	Linjär	30-60
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	40-90
Installationer	Linjär	15-30
Markanläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 538 756	20 135 733
Hyror, lokaler	1 086 357	1 031 786
Hyror, garage	477 435	455 000
Hyror, p-platser	631 911	602 965
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-9 350	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 537 748	2 537 748
Elavgifter	7 930	25 735
Övriga avgifter	22 531	0
Övriga ersättningar	176 575	146 036
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	-15
Summa nettoomsättning	25 469 902	24 934 988

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Elstöd	0	237 274
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	14 230
Övriga rörelseintäkter	313 552	110 757
Försäkringsersättningar	118 694	0
Summa övriga rörelseintäkter	432 246	362 261



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-695 813	-355 188
Reparationer	-1 499 966	-674 822
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-726 854	-679 210
Tomträttsavgäld	-1 758 584	-1 758 584
Arrendeavgifter	-117 828	-113 089
Försäkringspremier	-339 441	-293 559
Kabel- och digital-TV	-383 660	-467 543
Återbäring från Riksbyggen	7 100	2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-781 221	-147 876
Serviceavtal	-123 556	-207 390
Sotning	-8 263	-4 044
Obligatoriska besiktningar	-129 828	-496 356
Bevakningskostnader	-10 535	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-129 797	-130 018
Snö- och halkbekämpning	-34 018	-39 551
Förbrukningsinventarier	-26 121	-58 402
Fordons- och maskinkostnader	-84 309	-90 277
Vatten	-1 071 178	-965 744
Fastighetsel	-917 326	-1 009 056
Uppvärmning	-2 946 999	-2 724 790
Sophantering och återvinning	-493 515	-478 847
Förvaltningsarvode drift	-481 702	-383 766
Summa driftskostnader	-12 753 414	-11 075 912

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	-23 942
Förvaltningsarvode administration	-1 666 758	-1 624 319
Lokalkostnader	-1 200	-3 400
Arvode, yrkesrevisor	-32 488	-30 250
Övriga försäljningskostnader	-11 505	0
Övriga förvaltningskostnader	-205 070	-73 522
Kreditupplysningar	-30 162	-3 172
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-78 299	-78 941
Representation	-3 028	-2 229
Kontorsmateriel	-15 514	-39 417
Telefon och porto	-13 816	-13 905
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5 108
Medlems- och föreningsavgifter	-22 531	-15 226
Serviceavgifter	-1 313	-1 290
Köpta tjänster	-2 092	-1 745
Konsultarvoden	-730 000	0
Bankkostnader	-10 466	-10 441
Övriga externa kostnader	0	-5 683
Summa övriga externa kostnader	-2 824 242	-1 932 590



Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-858 161	-883 688
Uttagsskatt	-305 283	-302 325
Styrelsearvoden	-195 296	-190 139
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-88 720	-74 704
Pensionskostnader	-32 201	-41 133
Övriga personalkostnader	-14 099	-400
Sociala kostnader	-366 464	-366 125
Summa personalkostnader	-1 860 225	-1 858 515

Under året har föreningen haft två anställda

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 453 098	-3 624 790
Avskrivning Markanläggningar	-354 585	-354 585
Avskrivning Maskiner och inventarier	-116 290	-45 311
Avskrivning Installationer	-155 176	-155 176
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 079 149	-4 179 862

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	39 206	68 684
Ränteintäkter från likviditetsplacering	153 933	25 947
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 988	2 042
Övriga ränteintäkter	11 600	17 549
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	206 727	114 222

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-3 656 280	-3 427 161
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 656 280	-3 427 161



Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	180 716 428	176 206 897
Markanläggning	7 149 716	7 149 716
	187 866 144	183 356 613
Årets anskaffningar		
Byggnader	134 365	4 509 531
	134 365	4 509 531
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	188 000 509	187 866 144
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-79 973 469	-76 348 678
Markanläggningar	-2 562 381	-2 207 796
	-82 535 850	-78 556 474
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 453 098	-3 624 791
Årets avskrivning markanläggningar	-354 585	-354 585
	-3 807 683	-3 979 376
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 343 533	-82 535 850
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 656 976	105 330 295
Varav		
Byggnader	97 424 227	100 742 960
Markanläggningar	4 232 750	4 587 335
Taxeringsvärden		
Bostäder	416 000 000	468 000 000
Lokaler	11 311 000	9 207 000
Totalt taxeringsvärde	427 311 000	477 207 000
<i>varav byggnader</i>	<i>271 221 000</i>	<i>267 956 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>156 090 000</i>	<i>209 251 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner	147 250	0
Inventarier	1 630 038	1 630 038
Installationer på egen fastighet	3 237 112	3 237 112
Bilar och andra transportmedel	55 890	55 890
	5 070 290	4 923 040
Årets anskaffningar		
Maskiner	928 760	147 250
	928 760	147 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 999 050	5 070 290
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-4 908	0
Inventarier	-1 582 839	-1 553 615
Installationer	-896 866	-741 690
Bilar och andra transportmedel	-12 110	-932
	-2 496 723	-2 296 237
Årets avskrivningar		
Maskiner	-75 888	-4 908
Inventarier	-29 224	-29 224
Installationer	-155 176	-155 176
Bilar och andra transportmedel	-11 178	-11 178
	-271 466	-200 486
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-80 796	-4 908
Inventarier	-1 612 063	-1 582 839
Installationer	-1 052 042	-896 866
Bilar och andra transportmedel	-23 288	-12 110
	-2 768 189	-2 496 723
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 768 189	-2 496 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 230 861	2 573 56
Varav		
Maskiner	995 214	142 342
Inventarier	17 975	47 199
Installationer	2 185 070	2 340 246
Bilar och andra transportmedel	32 602	43 781

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Relining	0	4 509 531
Energiprojekt inklusive solceller	730 000	
Årets anskaffningar		
Energiprojekt inklusive solceller	0	730 000
Torkrumsavfuktare	46 985	0
Torktumlare	87 380	0
Årets aktiveringar		
Relining	0	-4 509 531
Energiprojekt inklusive solceller (<i>kostnadsfört pga uteblivet projekt</i>)	-730 000	
Torkrumsavfuktare	-46 985	
Torktumlare	-87 380	
Vid årets slut	0	730 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	536 000	536 000
Summa andra långfristiga fordringar	536 000	536 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	70 338	117 982
Skattekonto	669 156	657 390
Summa övriga fordringar	739 494	775 372

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter	35 000	0
Upplupna ränteintäkter	77 282	52 492
Förutbetalda försäkringspremier	179 387	160 054
Förutbetalt förvaltningsarvode	523 709	505 654
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 460	55 722
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 556	51 218
Förutbetald tomträttsavgäld	439 646	439 646
Förutbetalda hyreskostnader	29 746	64 734
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 381 787	1 329 521

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Placeringskonto	4 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	4 000 000	0

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	3 853 895	5 685 547
Transaktionskonto	4 629 629	4 401 054
Summa kassa och bank	8 483 524	10 086 601

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	99 680 412	102 171 644
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-64 941 027	-88 132 963
Långfristig skuld vid årets slut	34 739 385	14 038 681

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,20%	2024-11-20	15 558 569,00	-15 391 273,00	167 296,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2025-09-03	6 211 928,00	0,00	133 592,00	6 078 336,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2025-09-03	16 670 250,00	0,00	358 500,00	16 311 750,00
NORDEA	2,70%	2026-05-15	14 567 668,00	0,00	710 000,00	13 857 668,00
SWEDBANK	4,20%	2026-06-17	14 513 229,00	0,00	474 548,00	14 038 681,00
NORDEA	2,49%	2026-11-18	0,00	15 391 273,00	167 296,00	15 223 977,00
NORDEA	2,80%	2027-02-17	19 850 000,00	0,00	0,00	19 850 000,00
STADSHYPOTEK	3,22%	2025-07-30	14 800 000,00	0,00	480 000,00	14 320 000,00
Summa			102 171 644,00	0,00	2 491 232,00	99 680 412,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 334 592 kr samt omsätta fem lån om totalt 64 606 435 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 491 232 kr årligen

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 209	8 909
Summa skatteskulder	8 209	8 909

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga skulder	142 057	148 626
Skuld för moms	98 403	108 700
Skuld sociala avgifter och skatter	54 638	118 790
Summa övriga skulder	295 098	376 116

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	192 349	176 964
Upplupna sociala avgifter	86 692	55 602
Upplupna räntekostnader	383 282	550 140
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	85 219	0
Upplupna elkostnader	64 176	63 177
Upplupna vattenavgifter	104 969	86 701
Upplupna värmekostnader	123 352	125 023
Upplupna kostnader för renhållning	43 216	36 700
Upplupna styrelsearvoden	93 550	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 373	30 429
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 363	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 335 745	1 961 916
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 534 286	3 086 652

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	110 053 667	110 053 667

Not 23 Eventualförpliktelser

Fastigo	20 044	20 044
---------	--------	--------

Not 24 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 12:e september 2025.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Patrik Eriksson

Agneta Gustafsson

Linda Pettersson

Johan Kristersson

Johan Gustafsson

Jonas Ahlberg

Karina Bergh

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor

Carl-Gustav Andersson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22, org.nr. 757201-7346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 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 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.

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. Risker 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 Riksborgen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 22 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 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Carl-Gustav Andersson
Av föreningen vald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 753 414	11 075 912
Övriga externa kostnader	2 824 242	1 932 590
Personalkostnader	1 860 225	1 858 515
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 079 149	4 179 862
Finansiella poster	3 449 553	3 312 939
Summa kostnader	24 966 582	22 359 818

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsskötsel extra	3 179	0
Utemiljö extra	39 060	8 898
Rabatt/återbäring från RB	-7 100	-2 200
Systematiskt brandskyddsarbete	781 221	147 876
Serviceavtal	123 556	207 390
Städ grund	391 971	374 868
Städ extra	47 492	0
Sotning	8 263	4 044
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	74 822	479 632
Hissbesiktning	55 006	16 724
Bevakningskostnader	10 535	0
Abonnemang brandlarm	108 148	103 947
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 649	26 071
Snö- och halkbekämpning	34 018	39 551
Rep bostäder utg för köpta tj	340 420	41 287
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	35 125
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	2 871
Rep lokaler utg för köpta tj	5 126	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 303	34 865
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	118 898	83 379
Rep installationer utg för köpta tj	0	15 573
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	105 010	125 422
Rep install utg för köpta tj Värme	57 452	31 779
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 448	27 391
Rep install utg för köpta tj El	48 188	44 506
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 303	11 627
Rep install utg för köpta tj Hissar	226 415	50 697
Rep install utg för köpta tj Låssystem	27 911	30 526
Rep huskropp utg för köpta tj	0	2 521
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	90 676
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	11 850	18 807
Rep markytor utg för köpta tj	93 368	3 989
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	28 547	11 133
Försäkringsskador	422 322	12 650
Vandalisering	7 406	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	107 470	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	62 112	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	201 122	197 728
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	39 705	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	78 977
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	14 047
UH Markytor utg för köpta tj	253 952	64 436
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	31 452	0
Fastighetsel	917 326	1 009 056
Uppvärmning	2 946 999	2 724 790
Vatten	1 071 178	965 744
Avfallshantering	415 594	349 499
Extra sophämtning	77 921	129 348
Fastighetsförsäkring	339 441	293 559
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	12 753 414	11 075 912

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	47 388 kr/kvm	47 388 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
Abonnemang brandlarm	2	2
Arbetskläder och skyddsmaterial	0	0
Arrendeavgifter	2	2
Avfallshantering	9	7
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	8	10
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	2	3
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	19	21
Fastighetsförsäkring	7	6
Fastighetsskatt	15	14
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	9	0
Hissbesiktning	1	0
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2	10
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	7	1
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	5	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1

Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	269,13	233,73

RB BRF Göteborgshus 22

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Göteborgshus 22 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