

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus nr 34
Org nr: 757201–7510



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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Göteborgshus
nr 34 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

I resultatet ingår avskrivningar med 449 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 80 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Järnbrott 159:1-3 med adresserna Orkestergatan 1-31, Tunnländsgatan 8-24 samt Konsertgatan 1-13 och arrenderar Järnbrott 758:138. Under dessa har år 1965-1966 uppförts bostadshus med 312 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 23 559 m². Dessutom finns 4 lokaler med en sammanlagd yta av 179 m², 327 avgiftsbelagda parkeringsplatser och 17 MC-platser samt 10 mopedplatser.

Marken för Järnbrott 758:138 innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2035-07-01 med en årlig avgäld på 265 648 kr.

Marken för Järnbrott 159:1 – 3 innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2044-08-11 med en årlig avgäld på 3 469 836 kr.

Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från 1965-07-01.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	29	
2 rum och kök	98	
3 rum och kök	115	
4 rum och kök	35	
5 rum och kök	35	

Årets taxeringsvärde 412 009 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 466 167 000 kr

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Glimfjärd	Fastighetsservice
Göteborg Energi Din El	Fastighetsel
Göteborg Energi	Värme
Tele2	TV, bredband och telefoni

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 581 tkr och planerat underhåll för 3 439 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2025 och avsättning för verksamhetsåret har skett med 373 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll:

Årets utförda underhåll

Gym och bastu

Vi har renoverat gymmet, omklädningsrummen och bastun pga fuktskador. Kostnad 117 tkr

Torkrumsavfuktare

Vi har ersatt uttjänta torkrumsavfuktare (2 st) med nya. Kostnad 41 tkr

Ventilation, frånluftsfläkt

Vi har gjort underhåll på ventilation gällande en frånluftsfläkt. Kostnad 128 tkr

Taggsystem garage

Vi har gjort underhåll på befintligt taggsystem. Kostnad 40 tkr

Fasadtvätt

Vi har utfört tvätt av fasaderna mot norr. Kostnad 96 tkr

Trädgårdsskötsel

Vi har gjort skötsel och ogrärensning av vår utemiljö. Kostnad 325 tkr

Betongarbeten

Vi har utfört betongarbeten på loftgångarna. Kostnad 3 016 tkr

Planerat underhåll

Ett års sikt (2025-2026)

OVK

Det finns lagkrav på att göra OVK besiktning med jämna mellanrum. Kostnad 192 tkr

Betongarbete

Betongarbete på loftgångar och garage. Kostnad 6 390 tkr

Taggsystem garage

Befintligt taggsystem är uttjänt och behöver ersättas. Kostnad 170 tkr

Lekplatser

Åtgärder efter lekplatsbesiktning. Kostnad 100 tkr

Trädgårdsskötsel

Skötsel och ogräsrensning av vår utemiljö. Kostnad 250 tkr

2-5 års sikt

Stamrening

Pga ett flertal vattenläckor på de trycksatta ledningarna, som inte åtgärdades vid reliningen för ca 15 år sedan, har vi initierat ett arbete för att utreda lämplig åtgärd. En stamrening kan inte uteslutas och vi avråder därför från att göra badrumsreningar just nu.

Inre underhåll

Fönstermålning, trapphusmålning, tvättmaskinsbyte, dörrmålning

Yttre underhåll

Balkongmålning, golvrening, vissa fasadåtgärder

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Olsson	Ordförande	2025
Jeanette Borkovic	Sekreterare	2025
Folke Ahlström	Vice ordförande	2026
Charbel Rizk	Ledamot	2026
Emma Breiding Strömberg	Ledamot	2026
Emma Lundin	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Mujkic-Avdic	Suppleant	2025
Elin Ronnheden	Suppleant	2026
Maximilian Jovanovic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2025
Annika Jonnerö	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alicia Garcia Santisteban	Förtroendevald	2025
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2025

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Day	Sammanställande	2025
Lena Gustafsson		2025
Sören Johansson		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har tomträtsavgälden ökat med 2 009 035 kr i och med att nya avtal tecknats med Göteborgs Stad efter att föregående avtal löpt ut.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 432 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 435 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 516 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 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	16 287	13 962	13 225	13 222	13 099
Resultat efter finansiella poster*	-369	-1 610	-5 331	2 177	1 647
Soliditet %*	77	86	87	89	88
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	89	88	84	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	622	531	498	498	498
Energikostnad kr/kvm*	179	167	146	145	142
Sparande kr/kvm*	153	67	72	141	135

* 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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

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. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 206 078	1 059 309	17 107 952	4 787 798	-1 610 375
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 610 375	1 610 375
Reservering underhållsfond			6 937 000	-6 937 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 439 106	3 439 106	
Årets resultat					-369 187
Vid årets slut	3 206 078	1 059 309	20 605 846	-320 471	-369 187

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	3 177 423
Årets resultat	-369 187
Årets fondreservering enligt stadgarna	-6 937 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 439 106
Summa	-689 658

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 689 658**

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	16 287 358	13 961 944
Övriga rörelseintäkter	Not 3	948 887	102 813
Summa rörelseintäkter		17 236 245	14 064 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 590 908	-14 079 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 633 229	-1 278 569
Personalkostnader	Not 6	-326 548	-314 597
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-449 169	-511 083
Summa rörelsekostnader		-17 999 854	-16 183 904
Rörelseresultat		-763 609	-2 119 147
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 752	27 906
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	375 770	480 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-100	-108
Summa finansiella poster		394 422	508 773
Resultat efter finansiella poster		-369 187	-1 610 375
Årets resultat		-369 187	-1 610 375



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 986 096	10 390 711
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	527 333	571 887
Summa materiella anläggningstillgångar		10 513 429	10 962 598
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	467 500	467 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		467 500	467 500
Summa anläggningstillgångar		10 980 929	11 430 098
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	79 836	78 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 663 852	1 709 943
Summa kortfristiga fordringar		1 743 688	1 788 517
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	12 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	12 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	18 856 034	3 234 416
Summa kassa och bank		18 856 034	3 234 416
Summa omsättningstillgångar		20 599 721	17 022 933
Summa tillgångar		31 580 651	28 453 031



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 265 387	4 265 387
Fond för yttre underhåll	20 605 846	17 107 952
Summa bundet eget kapital	24 871 233	21 373 339
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-320 471	4 787 798
Årets resultat	-369 187	-1 610 375
Summa fritt eget kapital	-689 658	3 177 423
Summa eget kapital	24 181 575	24 550 762
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 18	787 041
Skatteskulder	Not 19	59 340
Övriga skulder	Not 20	1 269 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 785 936
Summa kortfristiga skulder	7 399 075	3 902 269
Summa eget kapital och skulder	31 580 651	28 453 031



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-763 609	-2 119 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	449 169	511 083
Utdelningar	18 752	27 906
	-295 688	-1 580 158
Erhållen ränta	518 663	379 416
Erlagd ränta	-100	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222 875	-1 200 851
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-98 063	-593 796
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	3 496 807	45 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 621 618	-1 748 995
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 621 618	-1 748 995
Likvida medel vid årets början	15 234 416	16 983 411
Likvida medel vid årets slut	18 856 034	15 234 416
Kassa och Bank BR	18 856 034	15 234 416

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Tillkommande utgifter och markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	12 156 828	10 400 078
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-95 325	-95 325
Hyror, lokaler	201 288	179 558
Hyror, garage	728 932	723 921
Hyror, p-platser	270 614	273 811
Bränsleavgifter, bostäder	2 601 888	2 207 028
Övriga avgifter (sms-parkering)	132 919	131 726
Övriga ersättningar (pant,- överlåtelseavg, övernattn.lägenhet)	282 192	109 792
Fakturerade kostnader	1 149	0
Övriga sidointäkter (elintäkter solceller)	6 873	31 354
Summa nettoomsättning	16 287 358	13 961 944

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter (elbilsladdning)	74 568	102 813
Försäkringsersättningar	874 319	0
Summa övriga rörelseintäkter	948 887	102 813

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-3 439 106	-2 684 990
Reparationer	-581 109	-2 103 279
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-587 978	-560 186
Tomträttsavgäld	-3 348 054	-1 339 019
Försäkringspremier	-336 327	-301 752
Kabel- och digital-TV	-667 816	-746 662
Återbäring från Riksbyggen	4 200	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 864	-66 390
Serviceavtal	-124 329	-184 574
Obligatoriska besiktningar	-50 300	-4 419
Bevakningskostnader	-40 783	-27 765
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-80 427
Snö- och halkbekämpning	-6 944	-53 888
Ersättningar till hyresgäster	0	-16 541
Förbrukningsinventarier	-116 628	-274 459
Fordons- och maskinkostnader	-140 224	-32 873
Vatten	-1 022 532	-874 333
Fastighetsel	-381 460	-294 080
El till laddstolpar	-64 988	0
Uppvärmning	-2 789 396	-2 798 243
Sophantering och återvinning	-593 124	-521 445
Förvaltningsarvode drift	-1 276 145	-1 115 132
Summa driftskostnader	-15 590 908	-14 079 655

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	-14 650
Förvaltningsarvode administration	-1 133 463	-884 219
Lokalkostnader	0	-5 000
IT-kostnader	-15 240	-16 322
Styrelsearvode	0	-9 375
Arvode, yrkesrevisorer	-39 750	-41 250
Övriga försäljningskostnader	-12 536	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-41 416	-102 654
Kreditupplysningar	-4 685	-188
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-94 676	-58 335
Representation	-4 571	-1 126
Kontorsmateriel	-70 049	-1 793
Telefon och porto	-14 362	-18 460
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 006
Medlems- och föreningsavgifter	-18 345	-23 835
Konsultkostnader	-110 000	0
Bankkostnader	-8 493	-9 751
Advokat- och rättegångskostnader	-23 125	-76 250
Övriga externa kostnader	-42 519	-12 295
Summa övriga externa kostnader	-1 633 229	-1 278 569

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-170 870	-139 145
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-86 133	-109 046
Pensionskostnader	-3 679	0
Sociala kostnader	-65 865	-66 406
Summa personalkostnader	-326 548	-314 597

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-329 274	-329 274
Avskrivning Markanläggningar	-24 625	-49 789
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 716	-87 466
Avskrivning Installationer	-44 554	-44 554
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-449 169	-511 083

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återbäring Länsförsäkringar	18 752	27 906
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 752	27 906

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	374 078	196 523
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	282 361
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	503	306
Övriga ränteintäkter	1 189	1 786
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	375 770	480 975

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga räntekostnader	-100	-108
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-100	-108

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 162 000	25 162 000
Standardförbättringar	14 526 257	14 526 257
Markanläggning	743 940	743 940
	40 432 197	40 432 197
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 432 197	40 432 197
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 285 071	-14 955 797
Standardförbättringar	-14 037 100	-13 949 634
Markanläggningar	-719 315	-669 526
	-30 041 486	-29 574 957
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-329 274	-329 274
Årets avskrivning standardförbättring	-50 716	-87 466
Årets avskrivning markanläggningar	-24 625	-49 789
	-404 615	-466 529
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 446 101	-30 041 486
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 986 096	10 390 711
Varav		
Byggnader	9 547 655	9 876 929
Standardförbättringar	438 441	489 157
Markanläggningar	0	24 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	407 000 000	465 000 000
Lokaler	5 009 000	1 167 000
Totalt taxeringsvärde	412 009 000	466 167 000
<i>varav byggnader</i>	<i>264 687 000</i>	<i>259 845 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>147 322 000</i>	<i>206 322 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier, verktyg & maskiner	3 388 113	3 388 113
Installationer	815 479	815 479
	4 203 592	4 203 592
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 203 592	4 203 592
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-3 388 113	-3 388 113
Installationer	-243 592	-199 038
	-3 631 705	-3 587 151
Årets avskrivningar		
Installationer	-44 554	-44 554
	-44 554	-44 554
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-3 388 113	-3 388 113
Installationer	-288 146	-243 592
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 676 259	-3 631 705
Restvärde enligt plan vid årets slut	527 333	571 887
Varav		
Installationer	527 333	571 887

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-06-30	2024-06-30
935 andelar/garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	467 500	467 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	467 500	467 500

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	79 836	78 574
Summa övriga fordringar	79 836	78 574

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	103 120	246 013
Förutbetalda försäkringspremier	175 827	161 700
Förutbetalt förvaltningsarvode	288 007	278 724
Förutbetald elavgift	920	6 103
Förutbetald kabel-tv-avgift	94 969	189 977
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 842	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 182	97 157
Förutbetald tomträttsavgäld	872 984	729 102
Förutbetalda leasingavgifter	0	1 167
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 663 852	1 709 943

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Placeringskonto SBAB	0	12 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	12 000 000

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	14 537 769	1 623 931
Transaktionskonto	4 318 265	1 610 485
Summa kassa och bank	18 856 034	3 234 416

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	2 817 486	568 998
Ej reskontraförda leverantörsskulder	137 278	218 043
Summa leverantörsskulder	2 954 764	787 041

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	45 299	59 340
Summa skatteskulder	45 299	59 340

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 289 039	1 252 907
Övriga skulder	257 191	0
Mottagna depositioner	500	0
Skuld för moms	11 478	13 633
Skuld sociala avgifter och skatter	3 679	3 412
Avräkning lön	3 689	0
Clearing	6 676	0
Summa övriga skulder	1 572 252	1 269 952

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	50 649	43 999
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 563
Upplupna elkostnader	52 391	27 878
Upplupna vattenavgifter	90 657	76 502
Upplupna värmekostnader	109 790	111 967
Upplupna kostnader för renhållning	48 662	37 531
Upplupna styrelsearvoden	161 200	188 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-37 943
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 022 361	119 334
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 291 050	1 212 021
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 826 760	1 785 936

Not 22 Ställda säkerheter

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

Not 23 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 1 juli 2025 höjdes tomtsrättsavgälden för Järnbrott 758:138 från 22 100 kr per år till 265 648 kr per år. Det nya avtalet gäller i 10 år.

Sedan räkenskapsårets utgång har Göteborgs stad beslutat att ta bort alla återvinningsplatser och att lägga över ansvaret på fastighetsägarna, from 1 januari 2027. Vi behöver därför bygga återvinningshus.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-13

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen undertecknas i Göteborg

Claes-Göran Olsson

Folke Ahlström

Jeanette Borkovic

Charbel Rizk

Emma Breiding Strömberg

Emma Lundin

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

Annika Jonneröd
Förtroendevald revisor

Emil Persson
BoRevision AB





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34, org.nr. 757201-7510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 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 revisionsd 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 revisorsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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	Grund för uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 34 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.	Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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

Annika Jonneröd
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 34

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 34 i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860