

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Göteborgshus nr 53  
Org nr: 716408–6758





---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning .....       | 11 |
| Balansräkning .....         | 12 |
| Kassaflödesanalys.....      | 14 |
| Noter .....                 | 15 |

## Bilagor

Hållbarhetsredovisning





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Göteborgshus 53 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel. Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 879 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 259 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 9 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 13:17 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 153 lägenheter och 12 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1983–1985. Under 2001–2002 kompletteras med 4 lägenheter, totalt 157 lägenheter. Fastighetens adress är Linnégatan 47–55 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 26       | 40       | 71       | 20       | 157   |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Förråd | Garage |
|---------|--------|--------|
| 12      | 14     | 70     |



|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 5 059 m <sup>2</sup>  |
| Bostadsrätt    | 12 056 m <sup>2</sup> |
| Lokalarea      | 1 296 m <sup>2</sup>  |
| Garagearea     | 1 640 m <sup>2</sup>  |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde*         | 393 200 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 453 600 000 kr |

\* Taxeringsvärdena i ett område ska motsvara cirka 75 procent av fastigheternas marknadsvärde två år före taxeringsåret. 2025 års taxeringsvärden grundar sig på 2023 års genomsnittliga marknadsvärdenivå.

### Föreningens lokalavtal

| Verksamhet                                | Yta m2 | Löptid                  |
|-------------------------------------------|--------|-------------------------|
| Kjell & Co elektronik AB                  | 172    | 2026-12-31              |
| Resub AB (Subway)                         | 78     | 2025-10-31              |
| Dejrachasri AB (Oh My Coffee)             | 119    | 2028-02-29              |
| Johan Högtidskläder AB (dam)              | 90     | 2025-12-31              |
| Lilla Tokyo I Göteborg AB                 | 59,5   | 2027-09-30              |
| Glow Salong AB                            | 82     | 2025-11-30 <sup>1</sup> |
| Johans Högtidskläder AB (herr)            | 115    | 2028-06-30              |
| Audionoma AB (Linné Hörssel)              | 58,5   | 2027-04-30              |
| Anders Johansson (Meddo Drop In Solarium) | 84     | 2026-01-01 <sup>2</sup> |
| PT Brights Nails 2 AB                     | 111    | 2026-10-31              |
| Sandgren Electronics AB (Phone Hero)      | 60     | 2026-11-30              |
| Notello Rolls AB                          | 184    | 2025-12-31 <sup>3</sup> |

<sup>1</sup> Avtalet överlåtet 2025-05-01 till Yosef Deris (Lux Haven)

<sup>2</sup> Avtalet överlåtet 2025-01-01 till MMI Solotek KB (Vegasolariet)

<sup>3</sup> Avtal avslutat per 2025-06-30. Ny hyresgäst VR Park AB

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,41 % av föreningens nettoomsättning.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 379 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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

**Underhållsplan:** Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades senast i maj 2025 och visar på ett underhållsbehov på 90 884 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 3 029 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Planerat underhåll 2025–2026 enligt föreningens Underhållsplan

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Markanläggning                       | 939 000 kr   |
| Markutrustningar                     | 68 000 kr    |
| Garage                               | 3 000 000 kr |
| Miljöhus                             | 52 000 kr    |
| Gästlägenhet/Bastu/Träningsavdelning | 200 000 kr   |
| Tvättstugeinstallationer             | 103 200 kr   |
| Hiss                                 | 24 800 kr    |
| Ventilation                          | 19 000 kr    |
| Totalt:                              | 4 406 000 kr |

Utförlig beskrivning av räkenskapsårets planerade/utförda underhåll finns i Underhållsplanen för 2024–2025.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga väsentliga avtal:

| <b>Avtal</b>               | <b>Leverantör</b>                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning      | Riksbyggen                                          |
| Teknisk förvaltning        | Optimal Service AB                                  |
| Fastighetsskötsel          | Optimal Service AB                                  |
| Lokalvård                  | Optimal Service AB                                  |
| Fjärrvärme/Ventilation     | Göteborg Energi AB                                  |
| Elförsörjning/Elproduktion | Göteborg Energi Din El AB                           |
| Vatten                     | Göteborgs Stad                                      |
| Avfallshantering           | Remondis Sweden AB, Göteborgs Stad (hushållsavfall) |
| Kabel TV, bredband,        | Tele2 Sverige AB                                    |
| Lås- och nyckelsystem      | Monitor Larm & Bevakning AB                         |
| Entréväxter                | Luwasa AB                                           |
| Entrémattor                | Elis Textil Service AB. CWS från 2025-08-09         |



## Styrelsens verksamhetsberättelse

Verksamhetsåret började den 1 juli 2024 och som vanligt var det lugnt under sommaren då även pågående reliningprojekt tog semester v28-31. Vår nya tradition med gårdsfest samlade drygt 80 personer i tält på gården den 6 september. I anslutning till festligheterna genomfördes en extra stämma med anledning av nya normalstadgar pga ändringar i bostadsrättslagen. Beslut gällande stadgeändringar måste tas på två stämmor och första gången var vid årsmötet 2023. Beslut att godkänna nya stadgar antogs även denna stämma.

Projektet med relining av avloppsstammarna i huset slutfördes hösten 2024. Arbetet gick enligt plan och budget utan större överraskningar mycket tack vare ett riktigt bra samarbete mellan Repipe, Optimal, styrelsen och medlemmar som sett till att man kommit in i alla lägenheter och klarat er utan vatten och avlopp under de dagar er lägenhet berördes. Finansieringen av projektet har skett med föreningens befintliga tillgångar och vi har inte behövt ta några nya lån.

På de senaste årsmötena har vi informerat om att betongen i garaget bitvis är i behov av att renoveras. Under våren har vi tagit fram ett åtgärdsprogram för detta, utifrån de undersökningar som har gjorts och projekteringen av arbetet har startat. Förhoppningen är att arbetet kan utföras under sen vår/tidig höst 2026. Mer information om detta kommer vid årsmötet i november.

Vi har inventerat vilka åtgärder vi kan göra på kortare sikt för att öka trivseln och göra vår gård så fin som möjligt. Under året har Optimal beskurit delar av träden så att det inte växer igen för mycket och den fina belysningen kommer fram. Alla lampor har rengjorts och målats vid behov, likadant är gjort med pelarna runt lekplatsen. I samband med förbättring av dränering och avrinning av vatten till brunnarna på gården beslutade vi även att göra om lekplatsen med ny utrustning och ombyggd sandlåda. En annan större åtgärd är omläggning av knäckmurarna runt alla rabatter så att de nu är raka och fina och håller jord och växter bättre på plats.

För att föreningen fortsatt ska ha en stabil ekonomi arbetar vi ständigt med att hålla nere kostnaderna och säkerställa att intäkterna ligger på rätt nivå. Den senaste perioden har vi fokuserat på återvinning, värmekostnader och serviceavtal vilket har resulterat i nya leverantörer av entrémattor och skadedjursbekämpning samt höjning av avgift för sophantering för hyresgäster och värmeavgift för både hyresgäster och bostäder så att de överensstämmer med föreningens kostnader. Förändringen av värmeavgiften sker retroaktivt från 1 juli 2025 och den nya avgiften är 68kr/kvm/år. Detta tillsammans med omläggning av lån med minskade räntekostnader gjorde att styrelsen tog beslut i maj att årsavgiften kan vara oförändrad i budgeten för verksamhetsåret 2025/2026.

En stor och viktig intäkt för föreningen är våra hyreslokaler. Här lägger vi mycket arbete på att informera och kommunicera med våra hyresgäster så att vi har en attraktiv och trevlig affärsruta samt att hyror betalas i tid och alla gör rätt för sig. Några av våra hyresgäster har haft det kämpigt varför vi har varit tvungna att göra föreläggande om indrivning och det resulterade bland annat i att Notello Rolls avslutade sin verksamhet och lämnade sin lokal under våren. Utestående hyror täcktes av innehållen deposition (tre månadshyror) och vi hittade en ny hyresgäst som tog över under sommaren. Frisersalong och solariet har på eget initiativ föreslagit överlåtelse av sina hyresavtal till nya hyresgäster vilket styrelsen har godkänt.

Verksamhetsåret 24/25 blev det andra med nytt regelverk för redovisning iom att vi gick från K2 till K3 under hösten 2023. Då föreningen är inne i en period med flera underhållsprojekt, bland annat relining av avloppsstammar, betongrenovering i garageplan och förbättring av dräneringen på gården är det en fördel att numer kunna göra avskrivningar på komponentnivå. Detta gör att det i denna årsredovisning går att jämföra resultat och andra nyckeltal med föregående år.

Under året har 28 medlemmar lämnat och 30 nya flyttat in, vi önskar er välkomna till vår förening! Vi är en stor förening med 157 lägenheter och fn 240 medlemmar, 12 hyreslokaler samt en stor fin gård att förvalta vilket behöver omsorg och engagemang från alla som har möjlighet. Vi välkomnar därför att ni som vill vara med i det givande arbetet i styrelsen och/eller arbetsgrupper tar kontakt och meddelar ert intresse.

Göteborg 2025-09-23

Ann-Christin Jarl  
Ordförande



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Ann-Christin Jarl   | Ordförande         | 2026                          |
| Rebecka Graf        | Sekreterare        | 2025                          |
| Peter Brauer        | Vice ordförande    | 2025                          |
| Anders Hemlin       | Ledamot            | 2026                          |
| Björn Staf          | Ledamot            | 2025                          |
| Sophia Vikström     | Ledamot Riksbyggen | 2025                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Anders Borghed      | Suppleant          | 2025                          |
| Karin Schandorff    | Suppleant          | 2025                          |
| Susanne Ottosson    | Suppleant          | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer           | Uppdrag                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| BoRevison, Emil Persson       | Extern revisor                | 2025                          |
| Filip Lidrot Malm             | Förtroendevald revisor        | 2025                          |
| Revisorssuppleanter           | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| BoRevison, Jesper Andreasson  | 2025                          |                               |
| Per-Ola Maneschiöld           | 2025                          |                               |
| Valberedning                  | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Christer Rydgren              | 2025                          |                               |
| Marianne Bisjö                | 2025                          |                               |
| Per Karlsson (sammankallande) | 2025                          |                               |
| Torbjörn Bäckman              | 2025                          |                               |
| Vakant                        | 2025                          |                               |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har relining för 5 608 tkr aktiverats som anläggning. I övrigt 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 238 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 240 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 20%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 736 kr/m<sup>2</sup>/år. I begreppet årsavgift ingår inte bränsleavgift eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning*                                                     | 13 508    | 13 334    | 11 524    | 10 910    | 10 538    |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | 1 459     | 1 672     | 1 001     | 2 333     | 1 091     |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 3 879     | 3 993     | 2 390     | 3 650     | 2 379     |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 3 143     | 3 257     | -743      | 452       | -516      |
| Balansomslutning                                                     | 98 358    | 99 717    | 95 751    | 98 626    | 97 003    |
| Soliditet %*                                                         | 21        | 20        | 19        | 17        | 15        |
| Likviditet %, påverkas av kortfristig skuld                          | 19        | 16        | 7         | 18        | 180       |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 71        | 71        | 69        | 73        | 73        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 797       | 796       | 670       | 657       | 658       |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 426       | 446       | 548       | 457       | 563       |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 426       | 398       | 452       | 394       | 391       |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 118       | 112       | 109       | 115       | 101       |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 381       | 332       | 362       | 228       | 65        |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 49        | 49        | 229       | 234       | 212       |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 259       | 314       | 246       | 301       | 315       |
| Ränta kr/kvm                                                         | 178       | 154       | 91        | 35        | 43        |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 4 948     | 4 975     | 5 006     | 5 294     | 5 345     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 6 153     | 6 187     | 6 226     | 6 583     | 6 647     |
| Räntekänslighet %*                                                   | 7,7       | 7,8       | 9,3       | 10,0      | 10,1      |

\* obligatoriska nyckeltal

SBAB, SE-banken mfl har tagit fram riktvärden för de olika nyckeltalen.

Riktvärdena för de olika talen är:

\*Årsavgift under 800 kr/kvm anses som ett bra värde

\*Energikostnad under 200 kr/kvm anses som ett bra värde

\*Sparande över 250 kr/kvm anses som ett bra värde

\*Skuldsättning mellan 5 000–10 000 kr/kvm anses som ett okej värde

\*Räntekänslighet mellan 6-10 % är ett okej värde.

## Förklaring till nyckeltalet

### Nettoomsättning:

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

*Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.*

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 12 781 407      | 4 973 781      | 234 142             | 1 671 905      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 1 671 905           | -1 671 905     |
| Reservering underhållsfond        |                 | 736 000        | -736 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 1 458 841      |
| Vid årets slut                    | 12 781 407      | 5 709 781      | 1 170 047           | 1 458 841      |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                    | 1 906 047        |
| Årets resultat                         | 1 458 841        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -736 000         |
| <b>Summa</b>                           | <b>2 628 888</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **2 628 888**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 13 507 555               | 13 333 901               |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 13 617                   | 120 779                  |
| <b>Summa</b>                                      |       | <b>13 521 172</b>        | <b>13 454 680</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -6 384 264               | -6 630 817               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -459 260                 | -464 515                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -215 413                 | -198 534                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 419 750               | -2 320 626               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-9 478 687</b>        | <b>-9 614 492</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>4 042 484</b>         | <b>3 840 188</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 81 600                   | 135 268                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -2 665 244               | -2 303 551               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-2 583 644</b>        | <b>-2 168 283</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>1 458 841</b>         | <b>1 671 905</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>1 458 841</b>         | <b>1 671 905</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 86 902 627        | 83 344 160        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 11 | 1 611 142         | 1 653 912         |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 12 | 906 505           | 2 856 145         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>89 420 274</b> | <b>87 854 216</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 3 437 000         | 3 437 000         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 437 000</b>  | <b>3 437 000</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>92 857 274</b> | <b>91 291 216</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 0                 | 196 392           |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 196 054           | 89 937            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 359 954           | 448 424           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>556 008</b>    | <b>734 753</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 4 944 712         | 7 690 707         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 944 712</b>  | <b>7 690 707</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 500 720</b>  | <b>8 425 460</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>98 357 994</b> | <b>99 716 676</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2025-06-30                  | 2024-06-30                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 12 781 407                  | 12 781 407                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 5 709 781                   | 4 973 781                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>18 491 188</strong> | <strong>17 755 188</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | 1 170 047                   | 234 143                     |
| Årets resultat                                  |        | 1 458 841                   | 1 671 905                   |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>2 628 888</strong>  | <strong>1 906 048</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>21 120 076</strong> | <strong>19 661 235</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                             |                             |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 17 | 48 033 571                  | 25 984 619                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>48 033 571</strong> | <strong>25 984 619</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 17 | 26 152 467                  | 48 603 005                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 463 114                     | 2 243 233                   |
| Skatteskulder                                   |        | 83 320                      | 30 026                      |
| Övriga skulder                                  | Not 18 | 599 222                     | 895 838                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 1 906 223                   | 2 298 721                   |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>29 204 347</strong> | <strong>54 070 823</strong> |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>98 357 994</strong> | <strong>99 716 676</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2025         | 2023/2024         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 4 042 484         | 3 840 188         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 2 419 750         | 2 320 626         |
|                                                                                     | <b>6 462 235</b>  | <b>6 160 814</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 140 676           | 65 158            |
| Erlagd ränta                                                                        | -2 668 084        | -2 324 083        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>3 934 827</b>  | <b>3 901 889</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | 119 668           | -214 448          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -2 413 097        | 2 779 048         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 641 398</b>  | <b>6 466 489</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                   |
| Investeringar i byggnader och mark                                                  | -5 904 198        | 0                 |
| Investeringar i inventarier                                                         | -31 250           | -214 335          |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | 1 949 640         | -2 757 456        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-3 985 808</b> | <b>-2 971 792</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                   |                   |
| Amortering av lån                                                                   | -401 586          | -464 738          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-401 586</b>   | <b>-464 738</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                   |                   |
| Årets kassaflöde                                                                    | <b>-2 745 996</b> | <b>3 029 959</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 7 690 707         | 4 660 748         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 4 944 712         | 7 690 707         |



# 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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## 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              | 80       |
| Stammar               | Linjär              | 36       |
| Hiss                  | Linjär              | 24       |
| Fasad                 | Linjär              | 18       |
| Entrépartier          | Linjär              | 7        |
| Dörrar                | Linjär              | 18       |
| Elinstallationer      | Linjär              | 23       |
| Värmesystem           | Linjär              | 33       |
| Ventilation           | Linjär              | 31       |
| Tvättstugeutrusning   | Linjär              | 12       |
| Tak                   | Linjär              | 11       |
| Fönster               | Linjär              | 36       |
| Inre ytskikt          | Linjär              | 10       |
| Markanläggningar      | Linjär              | 30       |
| Installationer        | Linjär              | 15       |
| Markinventarier       | Linjär              | 10       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 8 868 096                | 8 868 096                |
| Hyror, bostäder                        | 0                        | 600                      |
| Hyror, lokaler                         | 3 033 588                | 2 921 022                |
| Hyror, garage                          | 579 500                  | 566 420                  |
| Rabatter, bostäder                     | -3 900                   | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder och lokaler  | 739 579                  | 733 142                  |
| Elintäkter laddboxar                   | 32 785                   | 28 115                   |
| Sophämningsavgifter, lokaler           | 47 100                   | 20 000                   |
| Debiterad fastighetsskatt, lokaler     | 126 198                  | 126 120                  |
| Övriga avgifter                        | -480                     | 1 920                    |
| Övernattningsslägenheter               | 31 950                   | 27 677                   |
| Pant- och överlåtelseavgifter          | 52 531                   | 40 798                   |
| Övriga sidointäkter                    | 617                      | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9                       | -9                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>13 507 555</b>        | <b>13 333 901</b>        |



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Återbäring LF                       | 13 617                   | 20 653                   |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 100 126                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>13 617</b>            | <b>120 779</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                               | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                     | 0                        | -713 177                 |
| Reparationer                                  | -379 105                 | -546 407                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt          | -552 668                 | -471 910                 |
| Försäkringspremier                            | -234 157                 | -212 182                 |
| Kabel- och digital-TV                         | -387 931                 | -386 894                 |
| Justering kreditfakturer leverantörsreskontra | -190 959                 | 0                        |
| Återbäring från Riksbyggen för köpta tjänster | 1 000                    | 300                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete                | -6 075                   | -7 015                   |
| Serviceavtal                                  | -197 790                 | -184 925                 |
| Obligatoriska besiktningar                    | -14 337                  | -98 626                  |
| Snö- och halkbekämpning                       | -30 627                  | -82 216                  |
| Förbrukningsinventarier                       | -126 924                 | -8 754                   |
| Fordons- och maskinkostnader                  | -6 009                   | 0                        |
| Vatten                                        | -499 440                 | -441 741                 |
| Fastighetsel                                  | -376 691                 | -381 760                 |
| Uppvärmning                                   | -894 824                 | -860 676                 |
| Sophantering och återvinning                  | -378 975                 | -409 915                 |
| Fastighetsskötsel                             | -1 029 729               | -926 140                 |
| Utemiljö                                      | -82 644                  | -41 958                  |
| Städ                                          | -341 059                 | -325 973                 |
| Teknisk förvaltning                           | -655 320                 | -530 849                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>                  | <b>-6 384 264</b>        | <b>-6 630 817</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                               | 0                        | -23 996                  |
| Förvaltningsarvode administration          | -235 633                 | -228 989                 |
| Lokalkostnader                             | -33 090                  | -31 828                  |
| IT-kostnader                               | -19 715                  | -12 120                  |
| Styrelsearvode Riksbyggens ledamot         | 0                        | 16 000                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -27 750                  | -30 518                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -44 196                  | -66 969                  |
| Kreditupplysningar                         | -12 232                  | -3 140                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -54 022                  | -36 569                  |
| Representation                             | -11 761                  | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -6 401                   | -26 142                  |
| Telefon och porto                          | 0                        | -11 007                  |
| Riksbyggens intresseförening               | -6 280                   | 0                        |
| Köpta tjänster                             | 0                        | -2 786                   |
| Bankkostnader                              | -6 579                   | -6 317                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 600                   | -135                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-459 260</b>          | <b>-464 515</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -142 715                 | -130 760                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -25 390                  | -16 050                  |
| Övriga personalkostnader                              | -8 000                   | -8 863                   |
| Sociala kostnader                                     | -39 308                  | -42 861                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-215 413</b>          | <b>-198 534</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -2 215 293               | -2 155 052               |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -31 749                  | -31 749                  |
| Avskrivning Markinventarier                                    | 0                        | -39 475                  |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                           | -22 996                  | -7 140                   |
| Avskrivning Installationer                                     | -149 713                 | -87 210                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-2 419 750</b>        | <b>-2 320 626</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 79 007                   | 131 874                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 1 165                    | 1 519                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 429                    | 1 875                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>81 600</b>            | <b>135 268</b>           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -2 665 244               | -2 302 435               |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -1 116                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-2 665 244</b>        | <b>-2 303 551</b>        |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                                | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                        |                    |                    |
| Byggnader                                      | 111 793 418        | 109 533 518        |
| Mark                                           | 8 027 000          | 8 027 000          |
| Tillkommande utgifter                          | 0                  | 3 212 565          |
| Markanläggning                                 | 952 466            | 0                  |
| Markinventarier                                | 42 488             | 42 488             |
|                                                | <b>120 815 371</b> | <b>120 815 371</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                     |                    |                    |
| Byggnader                                      | 5 805 509          | 0                  |
| Byggnader omklassificering till K3             | 0                  | 2 260 099          |
| Tillkommande utgifter omklassificering till K3 | 0                  | -3 212 565         |
| Markanläggning omklassificering till K3        | 0                  | 952 466            |
| <b>Summa årets anskaffningar</b>               | <b>5 805 509</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Anskaffningsvärde vid årets slut</b>        |                    |                    |
| Byggnader                                      | 117 598 927        | 111 793 417        |
| Mark                                           | 8 027 000          | 8 027 000          |
| Markanläggning                                 | 952 466            | 952 466            |
| Markinventarier                                | 42 488             | 42 488             |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>  | <b>126 620 880</b> | <b>120 815 371</b> |



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -36 547 245        | -32 440 139        |
| Tillkommande utgifter | 0                  | -2 801 785         |
| Markanläggningar      | -881 479           | 0                  |
| Markinventarier       | -42 488            | -42 488            |
|                       | <b>-37 471 211</b> | <b>-35 284 412</b> |

**Årets omklassificering till K3**

|                       |          |            |
|-----------------------|----------|------------|
| Byggnader             | 0        | -1 952 054 |
| Tillkommande utgifter | 0        | 2 801 785  |
| Markanläggning        | 0        | -849 731   |
|                       | <b>0</b> | <b>0</b>   |

**Årets avskrivningar**

|                                    |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader        | -2 215 293        | -2 155 052        |
| Årets avskrivning markanläggningar | -31 749           | -31 749           |
| <b>Summa årets avskrivningar</b>   | <b>-2 247 042</b> | <b>-2 186 801</b> |

**Ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                              | -38 762 537        | -36 547 244        |
| Markanläggning                                         | -913 228           | -881 479           |
| Markinventarier                                        | -42 488            | -42 488            |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-39 718 254</b> | <b>-37 471 211</b> |

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**Varav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Byggnader        | 78 836 390 | 75 246 173 |
| Mark             | 8 027 000  | 8 027 000  |
| Markanläggningar | 39 237     | 70 986     |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 365 000 000 | 432 000 000 |
| Lokaler  | 28 200 000  | 21 600 000  |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>393 200 000</b> | <b>453 600 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>207 600 000</i> | <i>194 600 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>185 600 000</i> | <i>259 000 000</i> |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                                     | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                             | 643 270           | 428 935           |
| Installationer                                                      | 2 086 768         | 2 086 768         |
|                                                                     | <b>2 730 038</b>  | <b>2 515 703</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                                          |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                             | 31 250            | 214 335           |
| Installationer                                                      | 98 689            | 0                 |
|                                                                     | <b>129 939</b>    | <b>214 335</b>    |
| <b>Omklassificeringar och utrangeringar</b>                         |                   |                   |
| Utrangering inventarier och verktyg                                 | -54 438           | 0                 |
|                                                                     | <b>2 805 539</b>  | <b>2 730 038</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                       |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                             | -436 074          | -428 935          |
| Installationer                                                      | -640 052          | -513 366          |
|                                                                     | <b>-1 076 126</b> | <b>-942 301</b>   |
| <b>Gjorda avskrivningar på omklassificeringar och utrangeringar</b> |                   |                   |
| Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning             | 54 438            | 0                 |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                          |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                             | -22 996           | -7 140            |
| Installationer                                                      | -149 713          | -126 685          |
|                                                                     | <b>-172 709</b>   | <b>-133 825</b>   |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                                   |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                             | -404 632          | -436 074          |
| Installationer                                                      | -789 765          | -640 052          |
|                                                                     | <b>-1 194 397</b> | <b>-1 076 126</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                         | <b>1 611 142</b>  | <b>1 653 912</b>  |
| <b>Varav</b>                                                        |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                             | 215 450           | 207 196           |
| Installationer                                                      | 1 395 692         | 1 446 716         |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                                          | 2025-06-30        | 2024-06-30       |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                  |                   |                  |
| Laddboxar                                                | 98 689            | 98 689           |
| Relining                                                 | 2 608 961         | 0                |
| Garagerenovering                                         | 148 496           | 0                |
|                                                          | <b>2 856 145</b>  | <b>98 689</b>    |
| <b>Årets anskaffningar och aktiveringar</b>              |                   |                  |
| Relining                                                 | 2 999 600         | 2 608 961        |
| Garagerenovering                                         | 333 961           | 148 496          |
| Gårdsrenovering                                          | 424 047           | 0                |
| Aktivering laddboxar                                     | -98 689           | 0                |
| Aktivering relining                                      | -5 608 560        | 0                |
| <b>Summa årets anskaffningar och aktiveringar</b>        | <b>-1 949 641</b> | <b>2 757 457</b> |
| <b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b> | <b>906 505</b>    | <b>2 856 145</b> |

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                                                                   | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6 874 st. andelar i "Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg" á 500 kr | 3 437 000        | 3 437 000        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                                               | <b>3 437 000</b> | <b>3 437 000</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2025-06-30     | 2024-06-30    |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto                    | 196 054        | 89 937        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>196 054</b> | <b>89 937</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 26 720         | 85 796         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 145 813        | 130 005        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 59 758         | 58 059         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 98 936         | 97 692         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 2 632          | 1 225          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 17 760         | 67 439         |
| Förutbetalda hyreskostnader                               | 8 337          | 8 208          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>359 954</b> | <b>448 424</b> |

## Not 16 Kassa och bank

|                             | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Sparkonto SBAB              | 3 103 193        | 4 435 853        |
| Bankkonto Swedbank          | 12 979           | 518 170          |
| Transaktionskonto Swedbank  | 1 828 540        | 2 736 685        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 944 712</b> | <b>7 690 707</b> |

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                  | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 74 186 038        | 74 587 624        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -167 848          | -275 700          |
| Lån som förfaller kommande räkenskapsår                          | -25 984 619       | -48 327 305       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>48 033 571</b> | <b>25 984 619</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 3,59%      | 2024-10-16          | 8 500 000,00         | -8 500 000,00           | 0,00               | 0,00                 |
| SEB          | 4,14%      | 2024-12-20          | 23 881 545,00        | -23 881 545,00          | 0,00               | 0,00                 |
| NORDEA       | 4,16%      | 2025-05-22          | 15 945 760,00        | -15 903 798,00          | 41 962,00          | 0,00                 |
| SEB          | 4,52%      | 2025-09-28          | 26 260 319,00        | 0,00                    | 275 700,00         | 25 984 619,00        |
| NORDEA       | 2,65%      | 2026-10-21          | 0,00                 | 24 403 798,00           | 83 924,00          | 24 319 874,00        |
| SEB          | 2,67%      | 2027-10-28          | 0,00                 | 23 881 545,00           | 0,00               | 23 881 545,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>74 587 624,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>401 586,00</b>  | <b>74 186 038,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 25 984 619 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 18 Övriga skulder

|                                | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Lån under betalning            | 0              | 267 477        |
| Medlemmarnas reparationsfonder | 117 624        | 117 624        |
| Övriga skulder                 | 7 505          | 0              |
| Mottagna depositioner          | 297 003        | 332 601        |
| Skuld för moms                 | 177 091        | 178 136        |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>599 222</b> | <b>895 838</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 163 817          | 166 657          |
| Upplupna elkostnader                                      | 22 705           | 21 825           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 44 659           | 38 363           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 25 663           | 24 413           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 30 000           | 30 000           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 540 996          | 1 039 007        |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 078 382        | 978 455          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 906 223</b> | <b>2 298 721</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-06-30  | 2024-06-30  |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 106 378 000 | 106 378 000 |

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 8 oktober 2025

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Ann-Christin Jarl

Rebecka Graf

Peter Brauer

Anders Hemlin

Sophia Vikström

Björn Staf

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

Borevision AB

Emil Persson  
Extern revisor

Filip Lidrot Malm  
Förtroendevald revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53, org.nr. 716408-6758

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 53 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 överträdelse 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

Filip Lidrot Malm  
Av föreningen vald revisor



## RB BRF Göteborgshus 53 (716408-6758)

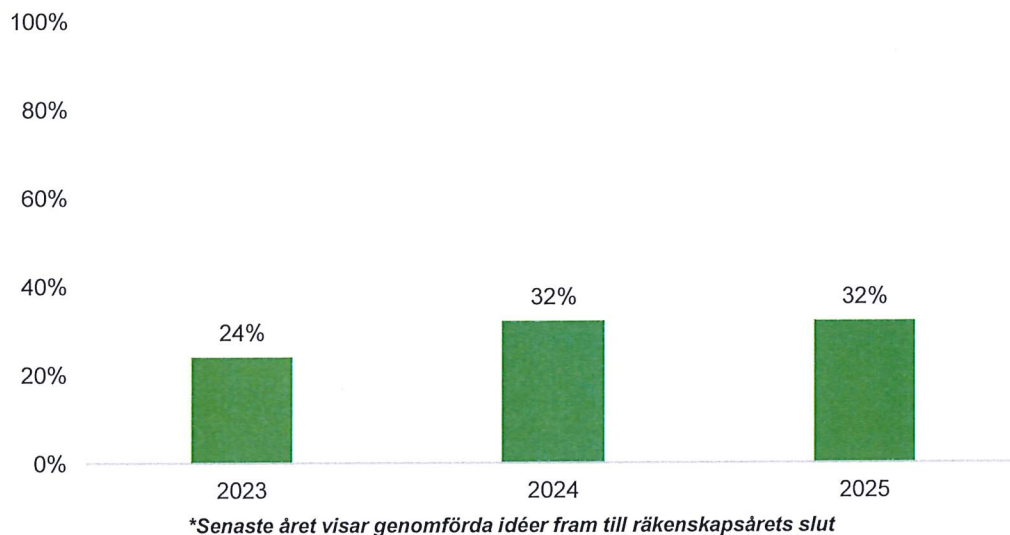




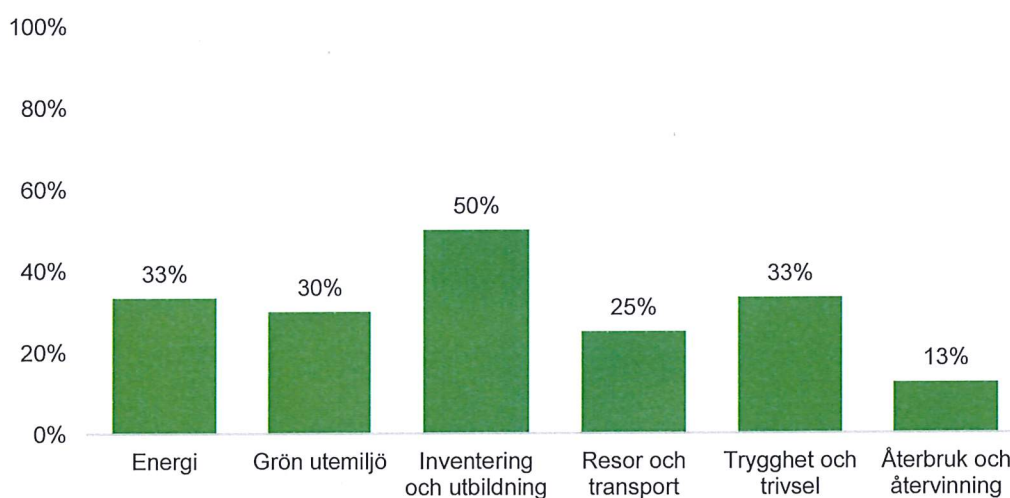
## Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Göteborgshus 53 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 32% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024/2025

### Energi

- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Kontrollerat termostatventilers funktion
- ✓ Återvunnit ventilationsvärme
- Bytt ljuskällor inomhus
- Installerat solceller
- Bytt ljuskällor utomhus

### Trygghet och trivsel

- Träffats dagtid
- Välkomnat nya medlemmar

### Återbruk och återvinning

- Förbättrat källsorteringsrummet

### Inventering och utbildning

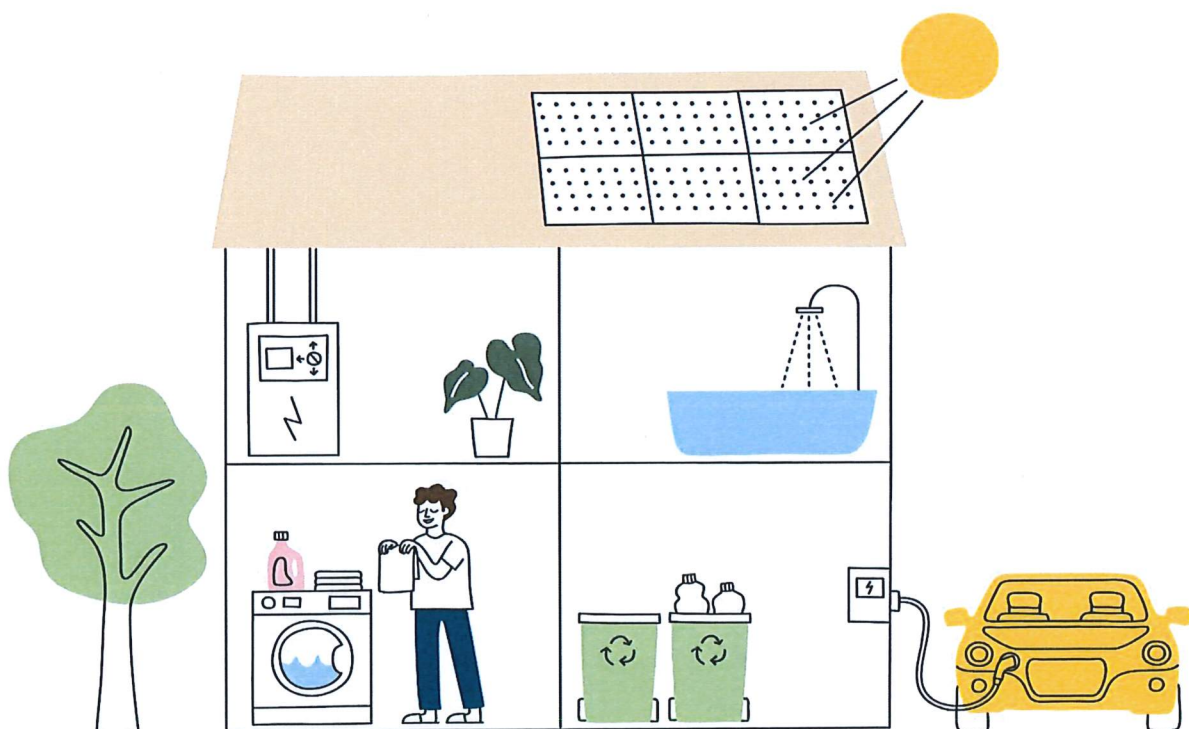
- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Utvecklat styrelsen
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen

### Grön utemiljö

- Planterat träd
- Anlagt gröna tak
- Växter som blommar hela säsongen

### Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar



## **Energi**

Föreningens byggnader har energiklass B. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2034-02-12.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

**För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.**

## **We Effect**

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>





**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860