

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gunnaredsterrassen
Org nr: 716409-4992

2024-07-01 – 2025-06-30

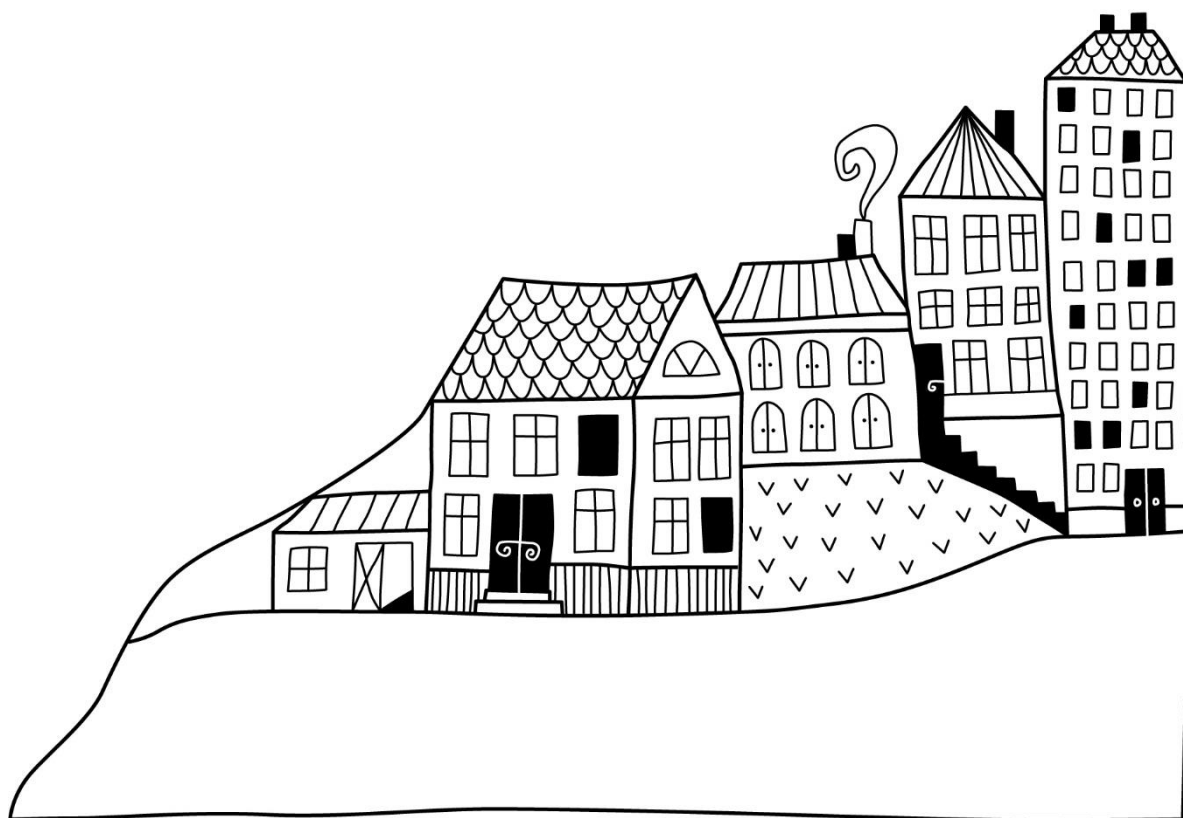


Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Gunnaredsterrassen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 347 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 88:2 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader som utgörs av terrasshus med 90 lägenheter och 48 småhus. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Gunnaredsterrassen 3–123 i Angered.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	24
4 rum och kök	82
5 rum och kök	14



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	18
Antal garage	63
Antal p-platser	80

Total tomtarea	24 833 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 945 m ²
Lokaler bostadsrätt	75 m ²

Årets taxeringsvärde	142 808 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	148 775 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 380 tkr och planerat underhåll för 1 723 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens har en aktuell underhållsplan som uppdaterades hösten 2024. Den har anpassats efter regelverk K3. Avsättningen till underhållsplanen är lägre då byte av komponent (tex fönster tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.

Allmänt:

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 19 november 2024. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Under det gångna året har föreningen kontinuerligt gjort byte på takfläktar och undersökt ny fläkthusmodell, byte av utebelysningar, reparerat trappor och asfaltering i området. Föreningen har avslutat reparationer av dräneringsfel i garaget och p-däcket samt målat om parkeringsplatslinjer. Föreningen har även kontinuerligt reparerat skador och fel i samtliga tvättstugor och byte av maskiner enligt behov, rustat upp lekplatserna tillsammans med Junior Gruppen samt satt upp staket i området för att bland annat motverka vildsvinen.

Till nästa år planerar föreningen försätta med undersökning och förberedelser inför framtida stamrenovering. Undersöka alternativa lösningar till fler parkeringsplatser och mått för stora fordon, samt avsluta diverse uppdrageringar i föreningens IT-utrustningar.

Fritidskommittén har erbjudit medlemmar gemensamma aktiviteter både ut- och inomhus samt serverat mat vid städ och fixardagarna.

Vår trädgårdsgrupp har lämnat flera förslag till förbättring av föreningens grönområden.

Tidningen Terrassnytt har utkommit med fyra nummer.



Föreningens planerade informationsmöten och gemensamma städdagar har genomförts med goda insatser tillsammans med medlemmarna.

Styrelsen tackar alla som på olika sätt har bidragit till att vårt område är trivsamt och välskött, så att vi i fortsättningen kan bo i ett attraktivt område.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2015/2016	168 tkr
Installationer	2015/2016	182 tkr
Huskropp utvändigt	2015/2016	2 238 tkr
Upprustning av klimatskal	2019/2020	11 099 tkr
Bygge av garage för motorcyklar	2020/2021	114 tkr
Installation av laddboxar	2020/2021	143 tkr
OVK	2021/2022	157 tkr
Fasadarbeten	2021/2022	469 tkr
Markarbeten	2021/2022	133 tkr
Garage och P-plats	2021/2022	65 tkr
Underhåll trappa	2022/2023	55 tkr
Målning av P-platser	2022/2023	9 tkr
Åtgärder ventilation	2022/2023	42 tkr
Underhåll dörrar	2022/2023	63 tkr
Dränering	2022/2023	100 tkr
Mark och dräneringsarbeten	2023/2024	410 tkr
Utredning relining	2023/2024	225 tkr
Garage och p-platser	2023/2024	204 tkr

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filmning av 122 lägenheter	228 598
Gemensamma utrymmen	82 375
Installationer	46 153
Markarbeten	1 029 013
Garage och p-platser	336 733

Planerat underhåll

Fortsatt utformning av sil till terrassens avlopp för att motverka vattenskador
Fortsatt asfaltering i området
Fortsatt byte av belysning i området
Fortsatt byte av trappor och trappsteg
Fortsatt förbättring av föreningens planteringsytor
Fortsatt planering inför nya parkeringsplatser
Fortsatt underhåll av takfläktar och fläkthus
Fortsatt översyn av föreningens IT-utrustningar och system
Övriga åtgärder enligt föreningens underhållsplan

Inom 5–8 år räknar styrelsen med att utföra en stamreovering alternativ relining i stället för stambyte. Mer information planeras komma under dom kommande räkenskapsåren



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Svantesson	Ordförande	2025
Ingrid Tsang	Sekreterare	2025
Alf Jansson	Vice ordförande	2025
Stellan Ekström	Ledamot	2026
Agneta Gullberg	Ledamot	2026
Lars Andersson	Ledamot	2026
Parisa Olsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Ulvemyr	Suppleant	2026
Amy Shuanghong Jiang	Suppleant	2025
Vladimir Leisky	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Audema Revision AB	Extern revisor
Jan Jonsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Audema Revision AB
Tomas Löfgren

Valberedning
Christina Käll
Jim Andersen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 201 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% och uppvärmningsavgiften med 5% från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 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*	13 024	12 532	12 104	11 747	11 718
Resultat efter finansiella poster*	1 297	1 839	2 730	2 051	3 174
Soliditet %*	25	23	21	19	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	944	916	882	860	853
Energikostnad kr/kvm*	188	188	175	160	155
Sparande kr/kvm*	389	375	386	373	397
Skuldsättning kr/kvm*	5 844	5 909	6 128	6 363	6 575
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 878	5 943	6 164	6 400	6 613
Räntekänslighet %*	6,2	6,5	7,0	7,4	7,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 059 940	13 122 847	5 228 313	1 839 343
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 839 343	−1 839 343
Reservering underhållsfond		4 108 000	−4 108 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 722 872	1 722 872	
Årets resultat				1 297 287
Vid årets slut	4 059 940	15 507 975	4 682 528	1 297 287

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 067 657
Årets resultat	1 297 287
Årets fondreservering enligt stadgarna	−4 108 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 722 872
Summa	5 979 816

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 979 816**

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	13 024 058	12 532 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 917	113 576
Summa		13 087 975	12 646 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 319 455	-6 520 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-492 400	-471 608
Personalkostnader	Not 6	-553 549	-549 226
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 049 242	-2 044 753
Summa rörelsekostnader		-10 414 646	-9 585 816
Rörelseresultat		2 673 329	3 060 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		368 874	432 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 744 916	-1 653 199
Summa finansiella poster		-1 376 042	-1 220 910
Resultat efter finansiella poster		1 297 287	1 839 343
Årets resultat		1 297 287	1 839 343



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 993 220	86 945 348
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	673 306	718 911
Summa materiella anläggningstillgångar		85 666 526	87 664 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	377 000	377 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		377 000	377 000
Summa anläggningstillgångar		86 043 526	88 041 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 475	8 884
Övriga fordringar	Not 11	1 041 835	1 026 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	387 997	403 698
Summa kortfristiga fordringar		1 439 307	1 439 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	16 475 351	13 847 557
Summa kassa och bank		16 475 351	13 847 557
Summa omsättningstillgångar		17 914 658	15 286 911
Summa tillgångar		103 958 184	103 328 169



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 059 940	4 059 940
Fond för yttre underhåll		15 507 975	13 122 847
Summa bundet eget kapital		19 567 915	17 182 787
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 682 529	5 228 313
Årets resultat		1 297 287	1 839 343
Summa fritt eget kapital		5 979 816	7 067 657
Summa eget kapital		25 547 730	24 250 443
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	51 757 111	48 366 111
Summa långfristiga skulder		51 757 111	48 366 111
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 330 000	28 571 000
Leverantörsskulder		412 074	423 422
Skatteskulder		72 119	53 180
Övriga skulder	Not 15	397 419	409 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 441 730	1 254 239
Summa kortfristiga skulder		26 653 343	30 711 615
Summa eget kapital och skulder		103 958 184	103 328 169



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 673 329	3 060 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 049 242	2 044 753
	4 722 571	5 105 006
Erhållen ränta	398 445	376 539
Erlagd ränta	-1 748 605	-1 646 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 372 411	3 834 853
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 523	-9 694
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	186 416	87 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 529 305	3 912 933
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Investeringar i inventarier	-51 510	-43 424
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 510	-43 424
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-850 000	-2 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 000	-2 850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 627 795	1 019 509
Likvida medel vid årets början	13 847 557	12 828 048
Likvida medel vid årets slut	16 475 351	13 847 557



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	10-120
Markanläggningar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5-10
Traktor	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 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 866 252	10 549 980
Hyror, bostäder	0	20
Hyror, lokaler	9 092	9 340
Hyror, garage	408 755	327 655
Hyror, p-platser	347 150	305 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-791	-452
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 005	-255
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 870	-9 860
Bränsleavgifter, bostäder	1 351 224	1 311 960
Elavgifter	29 656	1 200
Övriga ersättningar	34 610	37 208
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-3
Summa nettoomsättning	13 024 058	12 532 493

Not 3 Övriga rörelseintäkter*

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	63 917	113 576
Summa övriga rörelseintäkter	63 917	113 576

*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.



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 722 872	-995 817
Reparationer	-379 621	-267 100
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-657 312	-624 410
Försäkringspremier	-176 611	-161 331
Kabel- och digital-TV	-267 864	-265 587
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 586	-8 350
Serviceavtal	-67 207	-85 314
Obligatoriska besiktningar	0	-3 306
Bevakningskostnader	-42 216	-20 805
Övriga utgifter, köpta tjänster	-438	-5 747
Snö- och halkbekämpning	-35 855	-53 640
Ersättningar till hyresgäster	-5 399	0
Förbrukningsinventarier	-75 060	-70 690
Fordons- och maskinkostnader	-55 543	-139 459
Vatten	-653 880	-563 572
Fastighetsel	-373 043	-389 226
Hushållsel	0	-5 880
Uppvärmning	-1 422 040	-1 483 076
Sophantering och återvinning	-384 362	-334 522
Förvaltningsarvode drift	-995 547	-1 042 698
Summa driftskostnader	-7 319 455	-6 520 229



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	-4 406
Förvaltningsarvode administration	-287 843	-276 971
Lokalkostnader	-1 625	-1 155
Resekostnader	-983	0
IT-kostnader	-10 449	-8 609
Styrelsearvode	0	16 035
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-22 500
Övriga försäljningskostnader	-2 089	0
Övriga förvaltningskostnader	-49 575	-26 916
Kreditupplysningar	0	-5 520
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 554	-32 988
Representation	-48 810	-46 739
Kontorsmateriel	-2 581	-7 380
Telefon och porto	-934	-2 619
Medlems- och föreningsavgifter	0	-11 040
Konsultarvoden	-37 781	-33 361
Bankkostnader	-6 109	-6 197
Övriga externa kostnader	-68	-1 242
Summa övriga externa kostnader	-492 400	-471 608

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-109 399	-87 183
Styrelsearvoden	-176 960	-176 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-196 500	-197 390
Övriga kostnadsersättningar	-375	-2 014
Pensionskostnader	-4 843	-3 910
Övriga personalkostnader	0	-18 000
Sociala kostnader	-65 472	-63 771
Summa personalkostnader	-553 549	-549 226

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 953 287	-1 949 853
Avskrivning Markanläggningar	-2 274	-2 274
Avskrivning Maskiner och inventarier	-76 935	-74 045
Avskrivning Installationer	-16 746	-18 581
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 049 242	-2 044 753

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	109 853 771	109 853 771
Mark	800 000	800 000
Markanläggning	484 236	484 236
	111 138 007	111 138 007
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 138 007	111 138 007
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 813 032	-21 863 179
Markanläggningar	-379 627	-377 353
	-24 192 659	-22 240 532
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 949 853	-1 949 853
Årets avskrivning markanläggningar	-2 274	-2 274
	-1 952 127	-1 952 127
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 144 787	-24 192 659
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 933 220	86 945 348
Totalt taxeringsvärde	142 808 000	148 775 000



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 249 798	1 237 561
Installationer	179 695	179 695
Maskiner och tekniska anläggningar	682 500	682 500
	2 111 993	2 099 756
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	51 510	43 424
	51 510	43 424
Årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-127 713	-31 187
	-127 713	-31 187
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 035 790	2 111 993
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 212 164	-1 237 556
Installationer	-61 481	-42 900
Maskiner och tekniska anläggningar	-119 438	-51 188
Årets utrangeringar Inventarier och verktyg	127 713	31 187
	-1 265 370	-1 300 457
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 119	-5 795
Installationer	-16 746	-18 581
Maskiner och tekniska anläggningar	-68 250	-68 250
	-97 115	-92 626
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 096 570	-1 212 164
Installationer	-78 227	-61 481
Maskiner och tekniska anläggningar	-187 688	-119 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 362 485	-1 393 082
Restvärde enligt plan vid årets slut	673 306	718 911
Varav		
Inventarier och verktyg	77 025	37 634
Installationer	101 468	136 795
Maskiner och tekniska anläggningar	494 813	563 063



Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar I fonus	1 000	1 000
752 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	376 000	376 000
Summa andra långfristiga fordringar	377 000	377 000

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 041 835	1 026 773
Summa övriga fordringar	1 041 835	1 026 773

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	144 515	174 085
Förutbetalda försäkringspremier	92 105	84 505
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 858	67 772
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 293	65 284
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	744	619
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 482	11 229
Förutbetalda leasingavgifter	0	204
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 997	403 698

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Swedbank konto (Handkassa)	12 510	8 379
Bankmedel	15 003 641	12 620 496
Transaktionskonto	1 459 200	1 218 681
Summa kassa och bank	16 475 351	13 847 557



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	76 087 111	76 937 111
Kortfristig del av låneskuld	-24 330 000	-28 571 000
Långfristig skuld vid årets slut	51 757 111	48 366 111

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,75%	2025-01-17	9 721 000,00	-9 721 000,00	0,00	0,00
NORDEA	3,85%	2025-03-03	6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	2,79%	2026-04-17	0,00	9 721 000,00	0,00	9 721 000,00
NORDEA	2,69%	2026-03-03	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,86%	2026-03-13	2 959 000,00	0,00	100 000,00	2 859 000,00
SBAB	0,86%	2026-07-17	10 235 000,00	0,00	500 000,00	9 735 000,00
SBAB	1,01%	2027-02-15	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	2,70%	2027-09-14	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2028-06-30	6 424 954,00	0,00	0,00	6 424 954,00
SBAB	3,85%	2029-04-19	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,22%	2030-05-09	9 597 157,00	0,00	250 000,00	9 347 157,00
Summa			76 937 111,00	0,00	850 000,00	76 087 111,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 6 000 000kr, Stadshypoteks lån om 5 000 000 kr och SBAB lån om 2 859 000 kr och 9 721 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	178 947	194 112
Mottagna depositioner	24 400	24 400
Skuld för moms	13 742	15 494
Skuld sociala avgifter och skatter	180 330	175 768
Summa övriga skulder	400 565	409 774



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	40 149	37 655
Upplupna sociala avgifter	13 131	17 230
Upplupna räntekostnader	123 224	126 913
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 008
Upplupna elkostnader	20 324	22 567
Upplupna vattenavgifter	72 025	49 443
Upplupna värmekostnader	56 059	0
Upplupna kostnader för renhållning	27 830	27 487
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311	5 520
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 063 678	937 418
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 441 730	1 254 239

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	90 000 000	90 000 000

Not 18 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 2025-10-10

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Göteborg

Leif Svantesson

Ingrid Tsang

Alf Jansson

Lars Andersson

Stellan Ekström

Agneta Gullberg

Parisa Olsson

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

Audema Revision AB

Arthur Kozak
Extern revisor

Jan Jonsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen, org.nr. 716409-4992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gunnaredsterrassen 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision 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 Audema Revisions ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision 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 Audema Revision 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 Audema Revisions 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak
Audema Revision AB

Jan Jonsson
Förtroendevald revisor

RB BRF Gunnaredsterrassen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Gunnaredsterrassen i
samarbete med Riksbyggen

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

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

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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860