

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Göteborgshus 2
Org nr: 757201-7221

2024-07-01 – 2025-06-30



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 2
för härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-05-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-12.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta lån klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 908 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 733 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Johanneberg 11:1 och 12:3 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942 med en sammanlagd lägenhetsyta på 3378 kvm. Fastigheternas adress är Olof Rudbecksgatan 15-25 i Göteborg. Fastigheterna har genomgått en totalrenovering som färdigställdes 1987. Fastigheternas värdeår är 1986 och 1987.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	44
3 rum och kök	4

Total tomtarea	3 822 m ²
Total bostadsarea	3 378 m ²

Årets taxeringsvärde	101 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 600 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Värme och ventilation
Telia	Bredband, Digital TV, IP telefoni
Städbolaget i Göteborg	Städning
Halléns Fastighetservice	Fastighetsskötsel, Trädgårdsskötsel, Snöröjning
Göteborgs stad och Renova Miljö.	Sophämtning
Hissteknik i Göteborg AB	Hisservice
Inspecta	Inspektion hissar
Aptus	Bokningssystem tvättstuga
Anticimex	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)

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 294 tkr och planerat underhåll för 127 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades under våren 2025. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 403 000 kr.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning**År**

Byte av tvättutrustning	2017
Kontroll och tillsynfastighet	2017
Undersökning plattgång	2017
Byte elementventiler	2017
Målning husgrund och dörrar	2017
Målning och belysning i soprum	2018
Renovering tvättstuga	2019-2020
Relining tvättstuga, inspektion, spolning rörarbeten	2020
Installationer, Huskropp utvändigt	2020-2021
Huskropp utvändigt	2023

Årets utförda underhåll
Beskrivning**Belopp**

Gemensamma utrymmen	68 165
Installationer	59 063

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



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Johnsson	Ordförande	2025
Wilma Fritzson	Sekreterare	2025
Jon Ramstedt	Ledamot	2025
Hans Mogren	Ledamot	2025
Annika Andersson	Ledamot	2025
Magnus Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Griph	Suppleant	2025
Niclas Lundgren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2025
Emilia Andersson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Staffan Sjöberg	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Axel Lundh	2025	
Mårten Skogh (sammankallande)	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar samt gått över till K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5%.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 868 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Styrelsens ord

Verksamhetsåret har präglats av ett större lugn än de senaste åren. Inflationen har saktat ned, elpriserna inte rusat och räntorna har sänkts. Givet att vi fortsatt lever i en turbulent omvärld och att det fortfarande är osäkert vart ekonomin är på väg känns det dock skönt att kunna konstatera att i alla fall vår BRF har haft ett lugnare år.

Vad gäller det ekonomiska gör vi för verksamhetsåret 2024/2025 en mindre förlust. Detta kan i stora delar härröras till att vi under verksamhetsåret bytt redovisningsmetod från K2 till K3. Från och med räkenskapsåret som börjar 1/1- 2026 blir det lagkrav på att BRF:er ska redovisa i K3 och då tänkte vi att det var bättre att förekomma än att förekommas. Den stora skillnaden mellan K2 och K3 är en mer detaljerad och mer rättvisande bild av föreningens ekonomi, framför allt vad gäller underhåll och renoveringar. Detta har lett till att vi i år har högre avskrivningar vilket fått negativ effekt på resultatet.

När det kommer till BRF:ens ekonomi i övrigt och om man tittar på relevanta nyckeltal som skuldsättning per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter och räntekänslighet ligger vi enligt den ekonomiska förvaltningen på Riksbyggen bra till i jämförelse med andra BRF:er av liknande storlek.

Det har inte varit några större händelser under året vad avser underhållet av våra fastigheter. Vi följer den underhållsplan som vi tillsammans med Riksbyggens tekniska förvaltning har satt upp.

Det är givetvis fortsatt väldigt roligt att så många dyker upp på våra städdagar och gör ett viktigt arbete som vi annars hade fått betala för. Dessutom lär vi känna varandra vilket alltid är positivt.

För styrelsen,

Robert Johnsson
Ordförande



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 506	3 364	3 188	2 860	2 815
Resultat efter finansiella poster*	-175	550	616	-506	45
Soliditet %*	3	4	1	-4	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	96	65	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 030	989	937	840	827
Energikostnad kr/kvm*	244	207	213	195	181
Sparande kr/kvm*	255	342	292	-41	200
Skuldsättning kr/kvm*	3 686	3 934	4 029	4 088	3 910
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 686	3 934	4 029	4 088	3 910
Räntekänslighet %*	3,6	4,0	4,3	4,9	4,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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 samliga verksamhets år 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar förlust och det beror på i största delen av att de gått in i K3-redovisning och därmed fått en större kostnad för avskrivningarna. Föreningen har tagit höjd för ökade kostnader genom att höja avgifterna med 5% 2024 samt 3% 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 823	2 161 998	-2 172 661	549 600
Disposition enl. årsstämmobeslut			549 600	-549 600
Reservering underhållsfond		403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-127 228	127 228	
Årets resultat				-175 309
Vid årets slut	85 823	2 437 770	-1 898 833	-175 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 623 061
Årets resultat	-175 309
Årets fondreservering enligt stadgarna	-403 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	127 228
Summa	-2 074 142

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 074 142**

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	3 506 425	3 364 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 063	1 884
Summa rörelseintäkter		3 511 488	3 365 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 938 361	-1 736 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 856	-315 629
Personalkostnader	Not 6	-91 669	-86 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-908 452	-368 934
Summa rörelsekostnader		-3 313 338	-2 507 941
Rörelseresultat		198 150	857 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 805	53 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-420 263	-361 622
Summa finansiella poster		-373 459	-308 351
Resultat efter finansiella poster		-175 309	549 600
Årets resultat		-175 309	549 600



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 670 762	11 459 214
Summa materiella anläggningstillgångar		10 670 762	11 459 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		10 706 762	11 495 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 238
Övriga fordringar	Not 12	86 951	92 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	146 286	151 839
Summa kortfristiga fordringar		233 237	245 492
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 680 343	2 726 974
Summa kassa och bank		2 680 343	2 726 974
Summa omsättningstillgångar		2 913 581	2 972 465
Summa tillgångar		13 620 343	14 467 679



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 823	85 823
Fond för yttre underhåll		2 437 770	2 161 998
Summa bundet eget kapital		2 523 593	2 247 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 898 833	-2 172 661
Årets resultat		-175 309	549 600
Summa fritt eget kapital		-2 074 142	-1 623 061
Summa eget kapital		449 452	624 760
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 930 064	4 400 000
Summa långfristiga skulder		7 930 064	4 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 520 000	8 889 297
Leverantörsskulder		216 129	161 250
Övriga skulder	Not 16	62 803	20 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	441 895	372 245
Summa kortfristiga skulder		5 240 827	9 442 919
Summa eget kapital och skulder		13 620 343	14 467 679



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	198 150	857 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	908 452	368 934
	1 106 601	1 226 886
Erhållen ränta	53 373	27 011
Erlagd ränta	-439 466	-333 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	720 508	919 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 686	-10 232
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	186 408	-124 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	912 603	785 046
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-120 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-295 000	-320 000
Extraamortering	-544 233	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-839 233	-320 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-46 630	465 046
Likvida medel vid årets början	2 726 974	2 261 927
Likvida medel vid årets slut	2 680 343	2 726 974



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har lättnadsregeln tillämpats där föregående års siffror inte räknats om.

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. 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 verksamhets år i flerårsöversikten. Årsavgiften skall täcka driftskostnader, kostnader för el, uppvärmning, vatten och även finansiella kostnader avseende lånen.

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
Byggnad balkonger	Linjär	27
Byggnad dörrar	Linjär	17
Byggnad elinstallationer	Linjär	15
Byggnad entrépartier	Linjär	11
Byggnad fasad	Linjär	44
Byggnad fönster	Linjär	26
Byggnad hiss	Linjär	8–10
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnad stomme	Linjär	83
Byggnad tak	Linjär	22
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	12
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	13
Byggnad ventilation	Linjär	11

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 931 000	2 791 512
Bränsleavgifter, bostäder	383 376	383 376
Kabel-tv-avgifter	165 888	165 888
Övriga ersättningar	26 163	23 243
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-10
Summa nettoomsättning	3 506 425	3 364 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	5 063	1 884
Summa övriga rörelseintäkter	5 063	1 884

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-127 228	-235 320
Reparationer	-293 751	-136 992
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-124 128	-117 360
Försäkringspremier	-52 501	-45 403
Kabel- och digital-TV	-163 178	-159 820
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 153	-14 436
Serviceavtal	-31 818	-28 690
Obligatoriska besiktningar	-38 588	-18 750
Bevakningskostnader	-2 160	0
Snö- och halkbekämpning	-6 656	-17 422
Förbrukningsinventarier	-1 891	-6 263
Vatten	-255 554	-161 215
Fastighetsel	-103 487	-103 353
Uppvärmning	-466 594	-436 350
Sophantering och återvinning	-106 802	-101 592
Förvaltningsarvode drift	-150 874	-153 773
Summa driftskostnader	-1 938 361	-1 736 438



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-234 339	-219 518
Lokalkostnader	0	-2 127
IT-kostnader	-5 779	-5 151
Styrelsearvode	-10 338	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-21 250
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-25 460	-15 633
Kreditupplysningar	-5 250	-4 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 699	-9 547
Representation	0	-1 227
Telefon och porto	-41 821	-30 330
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-3 433	-3 631
Övriga externa kostnader	-800	-210
Summa övriga externa kostnader	-374 856	-315 629

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-65 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 990	-6 985
Sociala kostnader	-21 679	-19 955
Summa personalkostnader	-91 669	-86 940

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-908 452	-350 045
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-18 890
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-908 452	-368 934

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	45 471	51 031
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	121
Övriga ränteintäkter	1 304	2 118
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 805	53 270



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-420 252	-361 402
Övriga räntekostnader	-11	-220
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-420 263	-361 622

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	24 486 408	23 919 722
Mark	182 050	182 050
Standardförbättringar*	0	566 686
	24 668 458	24 668 458
Årets anskaffningar		
Byggnader	120 000	0
	120 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 788 458	24 668 458

* Standardförbättringar har klassificerats till byggnader i och med övergången till K3

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 209 244	-12 613 632
Standardförbättringar	0	-226 677
	-13 209 244	-12 840 309
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-908 452	-350 045
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-18 890
	-908 452	-368 935
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 117 696	-13 209 244

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	10 488 712	10 956 045
Mark	182 050	182 050
Standardförbättringar	0	321 119

Totalt taxeringsvärde*varav byggnader**varav mark*

101 200 000	119 600 000
<i>50 800 000</i>	<i>49 200 000</i>
<i>50 400 000</i>	<i>70 400 000</i>



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	59 242	66 010
Skattekonto	27 709	26 405
Summa övriga fordringar	86 951	92 415

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	19 692	26 260
Förutbetalda försäkringspremier	27 737	24 764
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 390	55 889
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 248	13 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 220	31 677
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 286	151 839

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 126 155	1 524 116
Transaktionskonto	554 188	1 202 858
Summa kassa och bank	2 680 343	2 726 974

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	12 450 064	13 289 297
Kortfristig del av låneskuld	-4 520 000	-8 889 297
Långfristig skuld vid årets slut	7 930 064	4 400 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,87%	2025-03-30	5 019 233,00	-4 944 233,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2026-03-01	4 500 000,00	0,00	100 000,00	4 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2027-03-30	0,00	4 400 000,00	0,00	4 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2028-06-01	800 000,00	0,00	0,00	800 000,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2028-06-01	2 970 064,00	0,00	120 000,00	2 850 064,00
Summa			13 289 297,00	-544 233,00	295 000,00	12 450 064,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 400 000 kr samt amortering om 120 000 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 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	20 127	20 127
Skuld sociala avgifter och skatter	42 676	0
Summa övriga skulder	62 803	20 127

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	23 106	42 309
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 781	3 881
Upplupna elkostnader	7 673	6 354
Upplupna vattenavgifter	31 559	13 372
Upplupna värmekostnader	36 396	18 142
Upplupna kostnader för renhållning	11 458	4 877
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	3 921	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-3 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 921	6 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	297 080	280 429
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 895	372 245

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	17 825 000	17 825 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 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 15:e oktober 2025.

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Robert Johnsson

Jon Ramstedt

Wilma Fritzson

Annika Andersson

Hans Mogren

Magnus Ohlsson

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Emilia Andersson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus 2, org.nr 757201-7221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus 2 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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:

- o 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Göteborgshus 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Emilia Andersson
Förtroendevald revisor

[illegible]

Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Göteborgshus 2 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860