Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Riksbyggen
Brf Gunnaredsterrassen
Org nr: 716409-4992

2022-07-01 – 2023-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Noter 10

Bilagor
Nyckeltal
Styrelsens ord

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Gunnaredsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 *till* 2023-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 59 226 760 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-25.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 031 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 762 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Angered 88:2 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader som utgörs av terrasshus med 90 lägenheter och 48 småhus. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens 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	
2 rum och kök	18
3 rum och kök	24
4 rum och kök	82
5 rum och kök	14

Dessutom tillkommer	
Lokaler	18
Garage	63
P-platser	80

Total tomtarea	24 833 m²
Bostäder bostadsrätt	12 945 m²
Lokaler bostadsrätt	75 m²

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Årets taxeringsvärde	148 775 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	173 285 000 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 334 tkr och planerat underhåll för 268 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades 2023. Den har anpassats efter regelverk K3 och visar på ett underhållsbehov på 1 124 tkr per år. 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 14 november 2022. Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden. Samtliga möten genomfördes fysiskt, inga digitala möten.

Fritidskommittén har erbjudit medlemmar gemensamma aktiviteter både ut- och inomhus i vår ny renoverade möteslokal med akustikplattor och nya armaturer samt serverat mat vid städ och fixar dagarna.

Under det gångna året har föreningen genomfört besiktning av våra tre skyddsrum, besiktat gjutjärnsrör, avslutat målning av ytterdörrar och karmar, besiktat och målat överliggarna på radhusen, reparerat trappavsatser, avslutat byte av gatubelysningar och byte av papperskorgar i området. Vissa av våra lekplatser har fått nytt fallskydd. Föreningen har även utökat gästparkeringen med två laddningsplatser för elbilar, tecknat serviceavtal med LåsInväst AB och Kungälvs Rörläggeri AB för prioritering vid jourärenden samt inhandlat ny traktor.

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 också i fortsättningen kan bo i ett attraktivt område.

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

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
Åtgärder ventilation	2022/2023	42 tkr
Underhåll dörrar	2022/2023	63 tkr
Dränering	2022/2023	100 tkr

Planerat underhåll

Förbättring av våra planteringsytor
Avsluta projekt med utformning av sil till terrassens avlopp för att motverka vattenskador
Målning av parkeringsplatser och underhåll av garaget
Underhåll av asfaltsbeläggning
Underhåll av takfläktar
Byte träpanel
Inom 4-8 år räknar vi med att utföra en stamrenovering, vilket innebär rivning och ombyggnad av bad- och duschrum i alla hus.

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

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	2023
Ingrid Tsang	Sekreterare	2023
Alf Jansson	Vice ordförande	2023
Agneta Gullberg	Ledamot	2024
Stellan Ekström	Ledamot	2024
Lars Andersson	Ledamot	2024
Niklas Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Ulvemyr	Suppleant	2024
Shuanghong Jiang Amy	Suppleant	2023
Vladimir Leisky	Suppleant	2024
Peter Magnusson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Arthur Kozak Lots Revision AB	Extern revisor
Kenth Lyktberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Birger Johansson
Pernilla Rex, Lots Revision AB

Valberedning
Christina Käll
Jim Andersen
Marlene Lyktberg

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 198 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 200 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 784 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	12 077	11 717	11 706	11 405	11 081
Resultat efter finansiella poster	2 730	2 051	3 174	317	3 513
Resultat exklusive avskrivningar	4 762	4 034	5 169	2 296	3 699
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 226	2 910	4 045	1 172	4 823
Avsättning till underhållsfond kr/m²	272	86	86	86	148
Balansomslutning	104 245	104 314	105 189	105 569	106 400
Soliditet %	21	19	17	14	13
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	784	760	760	738	717
Bränsletillägg, kr/m²	98	98	98	98	98
Ränta, kr/m²	104	86	94	115	96

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 059 940	6 742 334	6 827 541	2 050 969
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 050 969	−2 050 969
Reservering underhållsfond		3 536 000	−3 536 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−267 670	267 670	
Årets resultat				2 730 316
Vid årets slut	**4 059 940**	**10 010 664**	**5 610 180**	**2 730 316**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 878 510
Årets resultat	2 730 316
Årets fondavsättning enligt stadgarna	−3 536 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	267 670
Summa	**8 340 496**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**8 340 496**

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

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 076 973	11 717 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 602	165 703
Summa rörelseintäkter		**12 206 575**	**11 882 982**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 354 022	−5 823 824
Övriga externa kostnader	Not 5	−453 989	−436 616
Personalkostnader	Not 6	−509 070	−548 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−2 031 292	−1 983 130
Summa rörelsekostnader		**−8 348 374**	**−8 791 627**
Rörelseresultat		**3 858 201**	**3 091 356**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	23 752	50 030
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		204 438	21 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 356 075	−1 111 891
Summa finansiella poster		**−1 127 885**	**−1 040 387**
Resultat efter finansiella poster		**2 730 316**	**2 050 969**
Årets resultat		**2 730 316**	**2 050 969**

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	88 897 475	90 849 602
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	768 112	128 083
Summa materiella anläggningstillgångar		**89 665 588**	**90 977 685**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	377 000	377 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**377 000**	**377 000**
Summa anläggningstillgångar		**90 042 588**	**91 354 685**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	13 753
Övriga fordringar	Not 12	1 005 932	995 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	367 979	209 914
Summa kortfristiga fordringar		**1 373 911**	**1 219 311**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	12 828 048	11 740 088
Summa kassa och bank		**12 828 048**	**11 740 088**
Summa omsättningstillgångar		**14 201 959**	**12 959 399**
Summa tillgångar		**104 244 547**	**104 314 084**

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 059 940	4 059 940
Fond för yttre underhåll		10 010 664	6 742 334
Summa bundet eget kapital		**14 070 604**	**10 802 274**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 610 180	6 827 541
Årets resultat		2 730 316	2 050 969
Summa fritt eget kapital		**8 340 496**	**8 878 510**
Summa eget kapital		**22 411 100**	**19 680 784**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	58 937 111	60 879 611
Summa långfristiga skulder		**58 937 111**	**60 879 611**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 850 000	21 966 500
Leverantörsskulder		301 088	252 847
Skatteskulder		38 066	11 942
Övriga skulder	Not 16	383 553	235 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 323 629	1 286 523
Summa kortfristiga skulder		**22 896 336**	**23 753 690**
Summa eget kapital och skulder		**104 244 547**	**104 314 084**

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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	120
Markanläggningar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	5-10
Traktor	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 142 299	9 852 513
Hyror, bostäder	240	240
Hyror, lokaler	8 261	7 248
Hyror, garage	320 000	319 130
Hyror, p-platser	297 100	288 900
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−594	−795
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−10 800	−25 320
Bränsleavgifter, bostäder	1 273 680	1 274 643
Elavgifter	46 787	720
Summa nettoomsättning	**12 076 973**	**11 717 279**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	27 463	29 703
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−13	6
Erhållna statliga bidrag	77 311	0
Övriga rörelseintäkter	24 841	135 994
Summa övriga rörelseintäkter	**129 602**	**165 703**

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	−267 670	−824 834
Reparationer	−334 402	−363 502
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−608 489	−583 172
Försäkringspremier	−151 304	−146 368
Kabel- och digital-TV	−264 997	−265 397
Återbäring från Riksbyggen	3 000	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	−3 626	−35 543
Obligatoriska besiktningar	0	−2 730
Bevakningskostnader	−29 931	−14 099
Övriga utgifter, köpta tjänster	−47 557	−145 608
Snö- och halkbekämpning	−22 204	−24 945
Förbrukningsinventarier	−77 827	−111 223
Fordons- och maskinkostnader	−54 130	−71 792
Vatten	−510 324	−514 036
Fastighetsel	−404 680	−288 527
Uppvärmning	−1 365 847	−1 277 839
Sophantering och återvinning	−326 349	−321 757
Förvaltningsarvode drift	−887 686	−836 054
Summa driftskostnader	**−5 354 022**	**−5 823 824**

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	−30 909	−5 296
Förvaltningsarvode administration	−279 826	−260 884
Lokalkostnader	−3 465	0
Hyra inventarier & verktyg	−4 444	0
IT-kostnader	−2 718	−5 016
Styrelsearvode	−16 035	−16 035
Arvode, yrkesrevisorer	−23 750	−29 500
Övriga förvaltningskostnader	−49 408	−82 298
Kreditupplysningar	−367	−547
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−25 830	−26 541
Kontorsmateriel	−847	−3 743
Telefon och porto	−445	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−7 063	−8
Serviceavgifter	0	−5 520
Köpta tjänster	−2 673	0
Bankkostnader	−4 458	−1 229
Övriga externa kostnader	−1 750	0
Summa övriga externa kostnader	**−453 989**	**−436 616**

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	−95 693	−124 827
Uttagsskatt	1 386	−1 386
Styrelsearvoden	−163 010	−145 575
Sammanträdesarvoden	0	−8 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−187 489	−190 191
Övriga kostnadsersättningar	0	−449
Pensionskostnader	−864	0
Sociala kostnader	−63 400	−77 529
Summa personalkostnader	**−509 070**	**−548 057**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	−1 949 853	−1 949 853
Avskrivning Markanläggningar	−2 274	−5 299
Avskrivning Maskiner och inventarier	−64 865	−13 678
Avskrivning Installationer	−14 300	−14 300
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−2 031 292**	**−1 983 130**

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning från Länsförsäkringar	16 232	13 934
Utdelning från Riksbyggens Intresseförening	7 520	36 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**23 752**	**50 030**

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	109 853 771	109 853 771
Mark	800 000	800 000
Markanläggning	484 236	484 236
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**111 138 007**	**111 138 007**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−19 913 326	−17 963 472
Markanläggningar	−375 079	−369 780
	−20 288 405	**−18 333 252**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 949 853	−1 949 853
Årets avskrivning markanläggningar	−2 274	−5 299
	−1 952 127	**−1 955 152**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−22 240 532**	**−20 288 405**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**88 897 475**	**90 849 602**

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	**148 775 000**	**173 285 000**

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 237 561	1 237 561
Installationer	143 000	143 000
	1 380 561	**1 380 561**
Årets anskaffningar		
Installationer	36 695	0
Maskiner och tekniska anläggningar	682 500	0
	719 195	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 099 756**	**1 380 561**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−1 223 879	−1 210 201
Installationer	−28 600	−14 300
	−1 303 667	**−1 224 501**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−13 677	−13 677
Installationer	−14 300	−14 300
Maskiner och tekniska anläggningar	-51 188	0
	−79 165	**−27 977**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−1 237 556	−1 223 879
Installationer	−42 900	−28 600
Maskiner och tekniska anläggningar	-51 188	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 331 644**	**−1 252 479**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**768 112**	**128 082**
Varav		
Inventarier och verktyg	5	13 682
Installationer	136 795	114 400
Maskiner och tekniska anläggningar	631 312	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
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 12 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	1 004 546	995 644
Momsfordringar	1 386	0
Summa övriga fordringar	**1 005 932**	**995 644**

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	118 336	0
Förutbetalda försäkringspremier	76 826	74 478
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 713	69 200
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 319	66 236
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 786	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**367 979**	**209 914**

Not 14 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	8 175	6 000
Bankmedel	11 667 745	9 103 445
Transaktionskonto	1 152 127	2 630 643
Summa kassa och bank	**12 828 048**	**11 740 088**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	79 787 111	82 846 111
Lån som förfaller inom det närmaste året men som man inte avser att avsluta	- 20 000 000	-19 209 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−850 000	−2 757 500
Långfristig skuld vid årets slut	**58 937 111**	**60 879 611**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,17%	2023-12-01	9 209 000,00	0,00	2 209 000,00	7 000 000,00
SBAB	1,67%	2024-06-19	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
SBAB	2,02%	2025-01-17	9 721 000,00	0,00	0,00	9 721 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,86%	2026-03-13	3 159 000,00	0,00	100 000,00	3 059 000,00
SBAB	0,86%	2026-07-17	11 235 000,00	0,00	500 000,00	10 735 000,00
SBAB	1,01%	2027-02-15	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
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	10 097 157,00	0,00	250 000,00	9 847 157,00
Summa			**82 846 111,00**	**0,00**	**3 059 000,00**	**79 787 111,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 850 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 850 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek och SBAB´s lån om 20 000 000 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.

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Not 16 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	194 112	208 690
Mottagna depositioner	19 700	19 700
Skuld för moms	0	1 386
Skuld sociala avgifter och skatter	169 741	5 802
Clearing	0	300
Summa övriga skulder	**383 553**	**235 878**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	37 906	41 195
Upplupna sociala avgifter	21 075	25 357
Upplupna räntekostnader	120 407	74 495
Upplupna elkostnader	26 732	20 742
Upplupna vattenavgifter	45 192	45 121
Upplupna kostnader för renhållning	28 057	24 174
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	16 035	16 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 496	92 396
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	996 729	922 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 323 629**	**1 286 523**

Not 18 Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	90 000 000	90 000 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Leif Svantesson

Ingrid Tsang

Alf Jansson

Lars Andersson

Agneta Gullberg

Stellan Ekström

Niklas Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Lots Revision AB

Arthur Kozak
Extern revisor

Kenth Lyktberg
Förtroendevald revisor

Transaction 09222115557502395792 Signed NS, AG, AJ, AK, KL, LA, LS, SE, IT

Lots REVISION

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 Lots Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Lots 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2021/2022 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2022-10-17 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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

Lots REVISION

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 Brf Gunnaredsterrassen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 Lots 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.

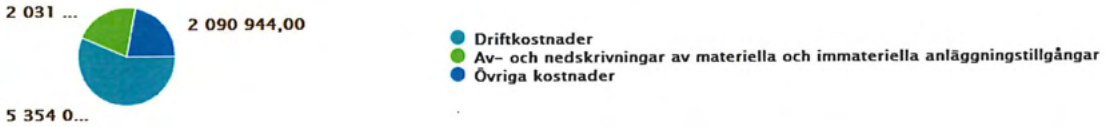
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Lots Revision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Lots 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 Lots Revision AB	Kenth Lyktberg Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 354 022	5 823 824
Övriga externa kostnader	453 989	436 616
Personalkostnader	509 070	548 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 031 292	1 983 130
Finansiella poster	1 127 885	1 040 387
Summa kostnader	**9 476 259**	**9 832 014**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	11 879	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	757 035	759 624
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	18 438	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	29 465	0
Rabatt/återbäring från RB	−3 000	−3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	3 626	35 543
Inre skötsel/städ grund	70 869	76 430
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	2 730
Bevakningskostnader	29 931	14 099
Övriga utgifter för köpta tjänster	47 557	145 608
Snö- och halkbekämpning	22 204	24 945
Rep utgift mtrl inköp installationer	26 250	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	−177 176
Rep lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	13 688	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	18 819	190 645
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	24 893	4 350
Rep installationer utg för köpta tj	2 473	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17 402	79 566
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1 369
Rep install utg för köpta tj Ventilation	13 188	59 034
Rep install utg för köpta tj El	53 192	10 701
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	−1 223
Rep install utg för köpta tj Låssystem	14 039	15 406
Rep install utg för köpta tj Övrigt	9 692	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	16 803	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	44 450	15 519
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	3 788	73 898
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4 785	32 217
Rep p-plats utg för köpta tj	1 588	0
Vattenskador	69 353	59 196
UH bostäder utg för köpta tj	0	177 176
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	63 496	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	8 975	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	33 075	156 950
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	292 245
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	62 502	0
UH Markytor utg för köpta tj	91 022	133 463
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	8 600	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	65 000
Fastighetsel	404 680	288 527
Fjärrvärme	1 365 847	1 277 839
Vatten	510 324	514 036
Sophämtning	308 496	321 757
Extra sophämtning	17 853	0
Fastighetsförsäkring	151 304	146 368
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	264 997	265 397
Fastighetsskatt	608 489	583 172
Förbrukningsinventarier	36 949	82 214
Förbrukningsmaterial	40 877	29 009
Summa driftkostnader	**5 354 022**	**5 823 824**

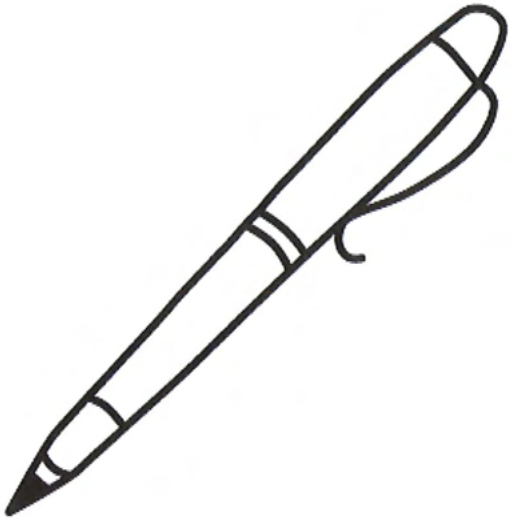
404 680,00
1 365 847,00
510 324,00
326 349,00
334 402,00
267 670,00
2 144 751,00
Reperationer
Underhåll
Övriga kostnader
Vatten
El
Uppvärmning
Sophantering och återvinning

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-06-30	2022-06-30
BOA	25 890 kr/kvm	25 890 kr/kvm

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	10	10
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	16	11
Fastighetsförsäkring	6	6
Fastighetsskatt	24	23
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	53	49
Förbrukningsinventarier	1	3
Förbrukningsmaterial	2	1
Inre skötsel/städ grund	3	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	7
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep install utg för köpta tj El	2	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	2
Rep lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	3
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	1	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	1	0
Snö- och halkbekämpning	1	1
Sophämtning	12	12
Summa driftkostnader	**206,80**	**224,94**

Styrelsens ord



Riksbyggen BRF Gunnaredsterrassen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Riksbyggen

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860