

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Kärraterrassen
Org nr: 757202-7451

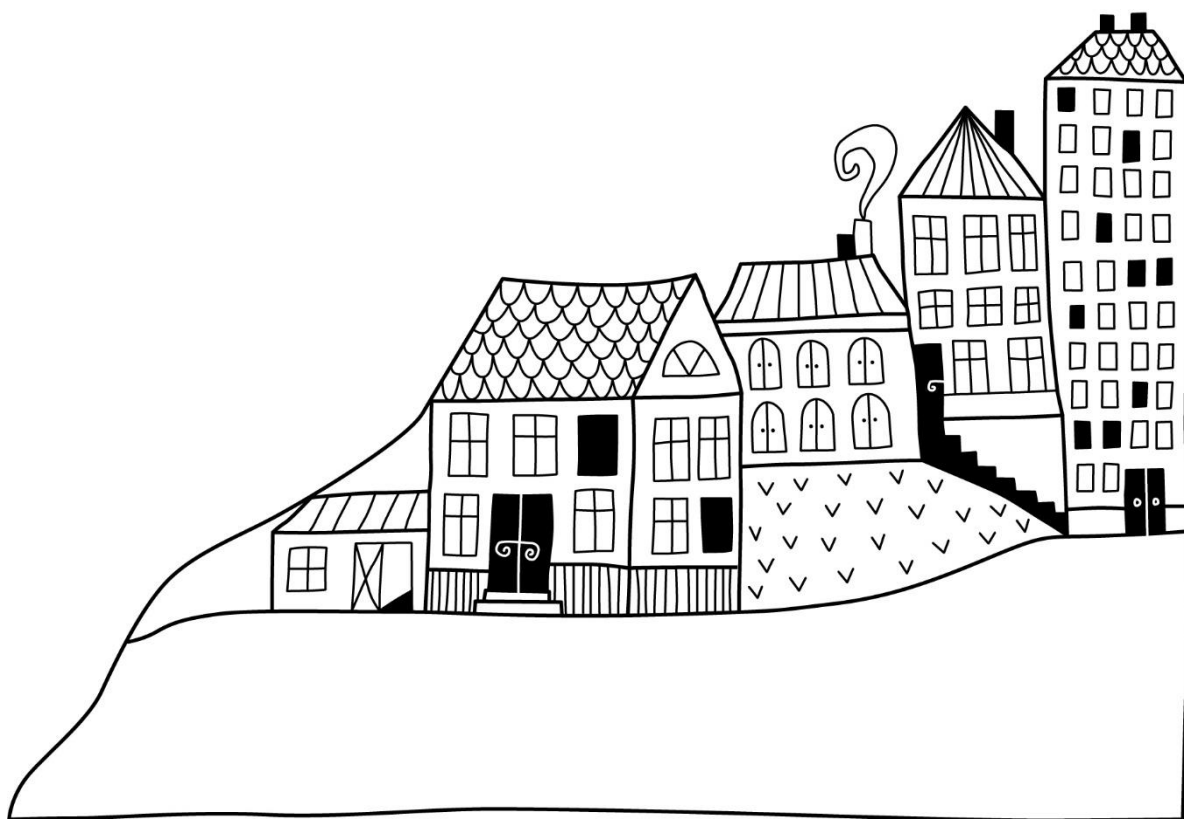


Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kärraterrassen
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 17 619 224 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-08-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

I samband med stambytet har föreningen tagit upp nya lån, vilket resulterat i högre räntekostnader, som också är påverkade faktor till årets resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 129% till 26 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 266 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 595 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten t.o.m. 2028-12-31 för fastigheten Kärra 55:5, Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 167 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Lillekärr Södra 198-208. Garagen hyrs av Göteborgs stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Proinova (RBFörsäkring)

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	25
3 rum och kök	78
4 rum och kök	64
Summa	167

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	28
Garage	133
P-platser	80

Total bostadsarea 13 207 m²

Årets taxeringsvärde 182 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 182 000 000 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 967 tkr och planerat underhåll för 232 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. Föreningen har en uppdaterad och aktuell underhållsplan.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 49 814 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 660 tkr (126 kr/ m²). Av detta är 564 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 1 078 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 564 tkr (43 kr/m².)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll

Beskrivning	År
Elcentral tvättstuga	2023
Markytor	2023
Garage och p-platser	2023
Byggadministration	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	18 387
Gemensamma utrymmen	2 563
Installationer	200 510
Huskropp utvändigt	10 525

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Värmesystem i byggnad	2025
Fasadtvätt	2026
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2026
Slipning cementmosaikgolv	2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Trogrlic	Ordförande	2026
Annelie Hillén	Sekreterare	2026
Sophie Evholt	Vice ordförande	2025
Christer Johansson	Ledamot	2026
Camilla Kaarlenkaski	Ledamot	2025
Peter Grahn	Ledamot	2025
Tim Kronberg	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Fridh	Suppleant	2025
Zeljana Jozanovic	Suppleant	2025
Niklas Svensson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern revisor	2025
Sigvard Pettersson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning

Boel Svensson
Natalia Mashayekhi

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har stambytet färdigställts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 237 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 234 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 914 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Styrelsens ord

Under året 2024 blev vi äntligen färdiga med vårt stamrenoveringsprojekt, byggbodarna är borta och vi kan se våra innergårdar igen. Vi vill åter igen tacka för er boendes tålamod och hur ni hanterat denna period. Vi har även hunnit med att sätta in en ny värmepump samt gjort en översyn av fläktarna på taket där dessa kommer att bytas ut successivt. En rensning har genomförts i våra barnvagnsförråd på cyklar och andra föremål som ej hörde hemma där så att förråden på nytt kan användas till sitt ändamål. Tack för året som gått! Vi ser fram emot ett givande 2025.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	14 591	13 581	12 877	12 544	12 277
Resultat efter finansiella poster*	-671	2 227	2 071	-4 480	842
Årets resultat	-671	2 227	2 071	-4 480	842
Soliditet %*	9	11	22	17	23
Likviditet %	26	128	99	62	217
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	94	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 050	968	920	900	881
Driftkostnader kr/kvm	617	558	516	977	583
Energikostnad kr/kvm*	293	236	221	217	200
Sparande kr/kvm*	122	267	358	312	336
Skuldsättning kr/kvm*	8 497	5 603	2 600	2 875	2 998
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 497	5 603	2 619	2 897	3 020
Räntekänslighet %*	8,1	5,8	2,8	3,2	3,4

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året gått med förlust. Det beror mycket på ökade kostnader för el och uppvärmning. Föreningen har i samband med stambytet tagit upp nya lån, vilket resulterar i högre räntekostnader som också tynger ner resultatet. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften enligt den flerårsbudget som gjordes i samband med stambytet, detta för att möta de tillkommande kostnader som kommer med ett stort projekt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 189 924	3 368 815	4 924 144	2 492 607
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 492 607	-2 492 607
Reservering underhållsfond		564 478	-564 478	
Ianspråktagande av underhållsfond		-231 985	231 985	
Årets resultat				-671 109
Vid årets slut	2 189 924	3 701 308	7 084 258	-671 109

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	7 416 752
Årets resultat	-671 109
Årets fondreservering enligt stadgarna	-564 478
Årets ianspråktagande av underhållsfond	231 985
Summa	6 413 150

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 413 150**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 590 817	13 615 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 276	466 158
Summa		14 810 093	14 081 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 728 920	-6 972 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 872 692	-1 593 999
Personalkostnader	Not 6	-178 924	-247 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 266 296	-966 668
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-15 390
Summa rörelsekostnader		-11 046 832	-9 796 196
Rörelseresultat		3 763 261	4 285 166
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	5 010
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	618 904	433 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-5 053 274	-2 231 566
Summa finansiella poster		-4 434 370	-1 792 559
Resultat efter finansiella poster		-671 109	2 492 607
Årets resultat		-671 109	2 492 607



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	118 821 076	33 043 677
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	144 116	168 134
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	43 153 022
Summa materiella anläggningstillgångar		118 965 192	76 364 832
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	250 500	250 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 500	250 500
Summa anläggningstillgångar		119 215 692	76 615 332
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	49 617	112 095
Övriga fordringar	Not 17	1 349 262	475 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	750 017	629 857
Summa kortfristiga fordringar		2 148 896	1 217 422
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	12 235 437	18 867 369
Summa kassa och bank		12 235 437	18 867 369
Summa omsättningstillgångar		14 384 333	20 084 791
Summa tillgångar		133 600 024	96 700 124



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 189 924	2 189 924
Fond för yttre underhåll	3 701 308	3 368 815
Summa bundet eget kapital	5 891 232	5 558 739
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 084 259	4 924 144
Årets resultat	-671 109	2 492 607
Summa fritt eget kapital	6 413 150	7 416 752
Summa eget kapital	12 304 382	12 975 491
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	66 813 169
Summa långfristiga skulder	66 813 169	68 099 347
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	45 401 486
Leverantörsskulder	Not 21	5 137 854
Skatteskulder	Not 22	25 962
Övriga skulder	Not 23	1 803 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 113 840
Summa kortfristiga skulder	54 482 473	15 625 286
Summa eget kapital och skulder	133 600 024	96 700 124



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 763 261	4 285 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 266 296	966 668
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	15 390
	5 029 557	5 267 224
Erhållen ränta	618 904	439 007
Erlagd ränta	-4 913 502	-1 956 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	734 959	3 749 850
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-931 474	-325 564
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-780 459	6 006 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-976 974	9 430 555
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-87 019 677	-159 376
Investeringar i pågående byggnation	43 153 022	-43 153 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 866 655	-43 312 397
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 788 304	-588 304
Upptagna lån	40 000 000	40 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38 211 696	39 411 696
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-6 631 932	5 529 853
Likvida medel vid årets början	18 867 369	13 337 516
Likvida medel vid årets slut	12 235 437	18 867 369



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
Byggnad stomme	Linjär	155
Byggnad entrépartier	Linjär	57
Byggnad balkonger	Linjär	53
Byggnad dörrar	Linjär	44
Byggnad elinstallationer	Linjär	37
Byggnad fasad	Linjär	21
Byggnad fönster	Linjär	49
Byggnad hiss	Linjär	35
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnadsinventarier	Linjär	25
Byggnad tak	Linjär	32
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	32

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 071 292	10 968 885
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-131 326	-131 326
Hyror, lokaler	156 448	204 151
Hyror, garage	509 805	460 466
Hyror, p-platser	197 640	183 984
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-126 500	-10 238
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 910	-28 237
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 748	-9 932
Bränsleavgifter, bostäder	1 580 976	1 580 976
Elavgifter	343 579	361 781
Övriga ersättningar	33 074	30 804
Fakturerade kostnader	1 500	3 894
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-3
Summa nettoomsättning	14 590 817	13 615 205

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna skadestånd	40 483	0
Övriga rörelseintäkter	57 222	392 233
Försäkringsersättningar	121 571	73 925
Summa övriga rörelseintäkter	219 276	466 158



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-231 985	-58 829
Reparationer	-966 791	-1 264 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-272 210	-265 363
Tomträttsavgäld	-585 000	-585 000
Arrendeavgifter	-4 263	-17 050
Försäkringspremier	-138 582	-115 482
Kabel- och digital-TV	-408 654	-402 169
Återbäring från Riksbyggen	1 400	11 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 902	-108 195
Serviceavtal	-184 167	-77 961
Obligatoriska besiktningar	-22 167	-56 663
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-47 454
Snö- och halkbekämpning	-253 263	-178 884
Statuskontroll	0	-4 750
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 940
Förbrukningsinventarier	-39 477	-19 627
Fordons- och maskinkostnader	0	-18 660
Vatten	-583 154	-584 283
Fastighetsel	-1 161 314	-956 100
Uppvärmning	-2 130 680	-1 571 055
Sophantering och återvinning	-315 419	-282 804
Förvaltningsarvode drift	-398 291	-365 901
Summa driftskostnader	-7 728 920	-6 972 423



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-1 592
Förvaltningsarvode administration	-1 022 046	-978 416
Lokalkostnader	-424 517	-392 319
IT-kostnader	-6 252	-2 023
Arvode, yrkesrevisorer	-33 475	-28 000
Övriga förvaltningskostnader	-123 377	-36 350
Kreditupplysningar	-5 357	-867
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 114	-27 563
Kontorsmateriel	-20 286	-15 813
Telefon och porto	-41 731	-57 693
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	-35
Medlems- och föreningsavgifter	-6 680	-6 680
Köpta tjänster	0	-1 021
Bankkostnader	-5 105	-5 283
Advokat och rättegångskostnader	-149 050	-36 250
Övriga externa kostnader	-1 641	-4 096
Summa övriga externa kostnader	-1 872 692	-1 593 999

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-127 348	-143 635
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 160	-44 855
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	0
Sociala kostnader	-39 416	-59 227
Summa personalkostnader	-178 924	-247 716

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 148 817	-849 189
Avskrivning Markanläggningar	-52 523	-52 523
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 938	-40 938
Avskrivning Installationer	-24 019	-24 019
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 266 297	-966 668

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-15 390
Summa övriga rörelsekostnader	0	-15 390

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 010
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 010

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 048
Ränteintäkter från likviditetsplacering	608 532	425 855
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	753	417
Övriga ränteintäkter	9 619	4 677
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	618 904	433 997

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 263 299	-1 677 986
Övriga räntekostnader	0	-25
Övriga finansiella kostnader	-789 975	-553 555
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 053 274	-2 231 566



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	66 319 299	43 323 531
Tillkommande utgifter	1 993 054	24 858 136
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggning	1 904 439	1 904 439
	70 216 792	70 086 106
Årets anskaffningar		
Byggnader	87 019 677	159 376
	87 019 677	159 376
Förändring från K2 till K3		
Byggnader	0	22 865 082
Tillkommande utgifter	0	-22 865 082
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-3 192 471	-28 690
	-3 192 471	-28 690
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 043 997	70 216 792



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-34 632 760	-22 339 668
Tillkommande utgifter	-1 665 562	-13 081 826
Markanläggningar	-874 794	-822 272
	-37 173 115	-36 243 766

Årets utrangeringar ackumulerade avskrivningar

Byggnader	3 192 471	13 300
	3 192 471	13 300

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 148 817	-849 188
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 937	-40 938
Årets avskrivning markanläggningar	-52 523	-52 523
	-1 242 277	-942 649

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-35 222 922 -37 173 115

Restvärde enligt plan vid årets slut

118 821 076 33 043 677

Varav

Byggnader	117 557 399	31 700 747
Tillkommande utgifter	286 555	327 493
Markanläggningar	977 122	1 029 645

Taxeringsvärden

Bostäder	182 000 000	182 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

182 000 000 182 000 000

varav byggnader *123 000 000 123 000 000*

varav mark *59 000 000 59 000 000*

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 430 678	1 430 678
Installationer	755 999	755 999
	2 186 677	2 186 677
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 186 677	2 186 677
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 430 678	-1 430 678
Installationer	-587 865	-563 846
	-2 018 543	-1 994 524
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 019	-24 019
	-24 019	-24 019
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 430 678	-1 430 678
Installationer	-611 883	-587 865
	-2 042 562	-2 018 543
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 042 562	-2 018 543
Restvärde enligt plan vid årets slut	144 116	168 134
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	144 116	168 134

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Stambyte		43 153 022
Vid årets slut	0	43 153 022

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	250 500	250 500
Summa andra långfristiga fordringar	250 500	250 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 789	7 095
Kundfordringar	36 828	105 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	49 617	112 095



Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	485 181	475 470
Momsfordringar	864 081	0
Summa övriga fordringar	1 349 262	475 470

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	131 928	138 582
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 512	244 604
Förutbetald kabel-tv-avgift	110 422	100 421
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	450	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	656	0
Förutbetald tomträttsavgäld	146 250	146 250
Förutbetalda hyreskostnader	104 799	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	750 017	629 857

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 288	3 044
Bankmedel	9 978 781	17 720 249
Transaktionskonto	2 253 368	1 144 076
Summa kassa och bank	12 235 437	18 867 369



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	112 214 655	74 002 959
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-738 428	-5 903 612
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 663 058	0
Långfristig skuld vid årets slut	66 813 169	68 099 347

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,48%	2025-01-30	0,00	15 000 000,00	600 000,00	14 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-06-01	4 812 934,00	0,00	49 876,00	4 763 058,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-06-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,84%	2025-06-30	19 900 000,00	0,00	400 000,00	19 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2026-01-30	3 417 847,00	0,00	37 052,00	3 380 795,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2026-01-30	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2026-03-01	4 181 140,00	0,00	0,00	4 181 140,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2026-06-30	19 900 000,00	0,00	400 000,00	19 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2026-12-30	4 571 730,00	0,00	0,00	4 571 730,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-01-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2027-06-01	4 715 308,00	0,00	49 376,00	4 665 932,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2027-06-01	6 504 000,00	0,00	252 000,00	6 252 000,00
Summa			74 002 959,00	40 000 000,00	1 788 304,00	112 214 655,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 738 428 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om totalt 44 663 058 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	622 363	148 582
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 515 491	6 480 455
Summa leverantörsskulder	5 137 854	6 629 037

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	25 962	23 982
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	31 292
Debiterad preliminärskatt	0	-21 319
Summa skatteskulder	25 962	33 955

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	921 383	963 003
Skuld för moms	865 043	–6 804
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 498
Clearing	16 905	0
Summa övriga skulder	1 803 331	957 697

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	45 131	45 130
Upplupna räntekostnader	487 673	347 901
Upplupna driftskostnader	43 008	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 271	0
Upplupna elkostnader	102 653	55 733
Upplupna vattenavgifter	50 869	49 203
Upplupna värmekostnader	247 954	264 187
Upplupna kostnader för renhållning	20 931	19 455
Upplupna revisionsarvoden	27 975	27 000
Upplupna styrelsearvoden	142 005	142 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 138	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 756	498
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	853 477	1 149 873
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 113 840	2 100 985

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	113 803 000	74 398 000

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen är elektroniskt signerad

Göteborg

Anita Trogrlic

Annelie Hillén

Sophie Evholt

Camilla Kaarlenkaski

Christer Johansson

Peter Grahm

Tim Kronberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Sigvard Pettersson
Förtroendevald revisor

Borevision i Sverige AB

Emil Persson
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kärraterrassen, org.nr. 757202-7451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kärraterrassen för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kärraterrassen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

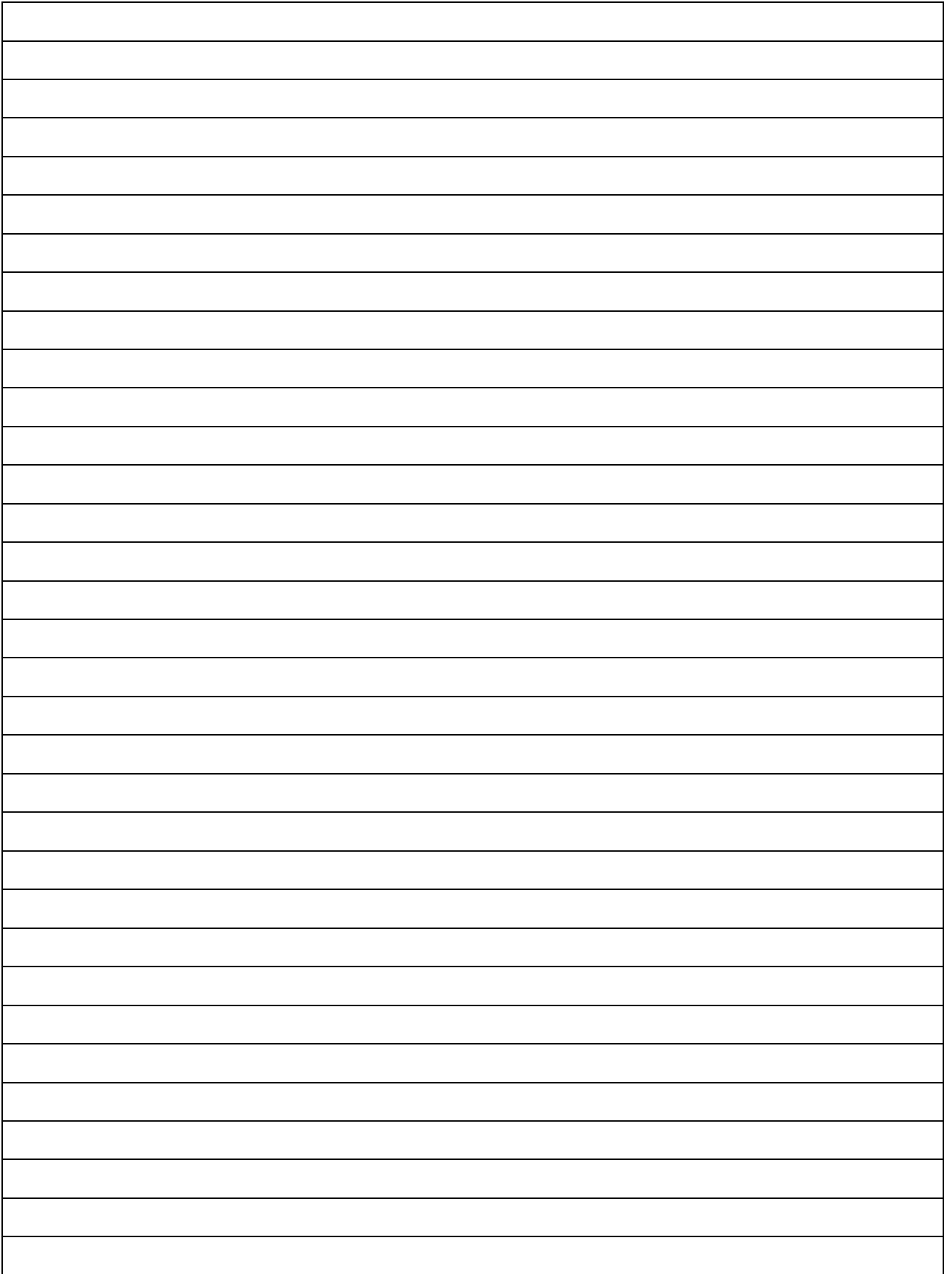
Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Sigvard Pettersson
Av föreningen vald revisor







Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860