

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Slottsberget 3
Org nr: 769633–5913

2024-01-01 – 2024-12-31



Foto: Jonas Johansson

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 stadgiven 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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slottsberget 3 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 10%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 940 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 734 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Järnbrott 203:4 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 14 byggnader med 75 lägenheter inklusive återvinningshus. Fastigheternas adress är Trumpetgatan 2-10, 14-20, 13-21 och 7-25 i Västra Frölunda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	19
3 rum och kök	44
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	75
Antal p-platser (gästparkeringar)	10



Total tomtarea	25 365 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 116 m ²
Total bostadsarea	6 116 m²

Årets taxeringsvärde	199 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 111 tkr och planerat underhåll för 85 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningen följer en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen, senast i september 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Förbättringsåtgärder i återvinningshus	39 525
Installationer (uppgradering hisstelefoni)	45 000

Planerat underhåll

Föreningen har inga planerade större underhåll.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Johansson	Ordförande	2025
Johan Lidström	Sekreterare	2026
Fredrik Sikström	Vice ordförande	2025
Annika Hermansson	Ledamot	2025
Ted Karlsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2026
Suppleant	2025
Suppleant	2025
Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Björn Carselid	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025
2025
2025
2025

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

Styrelsen har ordet

Verksamhetsåret har varit en intensiv period för föreningen och dess styrelse. Nedan följer en sammanfattning av några av de viktigaste händelserna.

Föreningen har haft ett positivt kassaflöde och beslutat att göra en extraamortering med 750 000 kr under maj månad 2025. Beslut har även tagits att höja årsavgiften med 3% från och med 1 januari 2025.

Tvåårsbesiktningen av fastigheten avslutades under året samtidigt som ett omfattande arbete har lags ned inför 5-årsbesiktning som påbörjas i januari 2025. Det är en viktig process för att säkerhetsställa att fastigheten är i gott skick och att eventuella brister har kunnat identifieras och åtgärdats/påbörjats.

Föreningen har beslutat att förbättra skalskyddet för teknikrum genom att montera ståldörrar till aktuellt utrymme. Vidare har det utförts mindre markarbete för att möjliggöra förflyttning av matavfallskärl från ÅV-huset till avsedd markyta utomhus för att minska dålig lukt enligt stämmobeslut.

Vi har haft två (vår och höst) gemensamhetsdagar där medlemmarna utfört ett gott arbete. Vi har tillsammans arbetat för att förbättra och underhålla vår boendemiljö och varit tillfälle för gemenskap. Vi är tacksamma för det engagemang och den insats som vi medlemmar visat. Med detta sagt skulle vi dock önska att vi blir fler för att kunna hålla kostnaderna på en acceptabel nivå för föreningen och även främja en bättre gemenskap.

Vi fortsätter arbetet med att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö för oss medlemmar. Vi ser fram emot att fortsätta att utveckla och förbättra vår förening under det kommande året.

Tack till alla medlemmar för ert stöd och engagemang!

Med vänlig hälsning,
Styrelsen för Brf Slottsberget 3



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 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 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 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 961 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 346	5 780	4 579	4 208	3 385
Resultat efter finansiella poster*	-1 207	-1 406	-2 249	-2 358	-2 055
Årets resultat	-1 207	-1 406	-2 249	-2 358	-2 055
Resultat exkl avskrivningar	1 734	1 534	688	565	872
Soliditet %*	75	75	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	95	94	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 023	938	771	719	525
Driftkostnader kr/kvm	358	368	438	394	304
Energikostnad kr/kvm*	224	207	191	155	116
Sparande kr/kvm*	297	265	126	108	155
Ränta kr/kvm	284	240	140	141	66
Skuldsättning kr/kvm*	14 554	14 712	14 787	14 862	14 937
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 554	14 712	14 787	14 862	14 937
Räntekänslighet %*	14,2	15,7	19,2	20,7	28,5

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat vilket är vanligt för nybygda föreningar med hög skuldsättning och avskrivning. Det som är positivt är dock att föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde och bra sparande, vilket innebär att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	281 425 000	2 573 430	-9 236 646	-1 406 160
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 406 160	1 406 160
Reservering underhållsfond		1 203 000	-1 203 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-84 525	84 525	
Årets resultat				-1 206 843
Vid årets slut	281 425 000	3 691 905	-11 761 281	-1 206 843

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 642 806
Årets resultat	-1 206 843
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 203 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 525
Summa	-12 968 124

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 968 124**

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	6 346 177	5 779 709
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 174	366 820
Summa rörelseintäkter		6 530 351	6 146 529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 191 279	-2 242 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-745 402	-743 337
Personalkostnader	Not 6	-195 318	-197 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 940 481	-2 940 481
Summa rörelsekostnader		-6 072 479	-6 123 472
Rörelseresultat		457 871	23 056
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	74 328	37 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 739 042	-1 468 103
Summa finansiella poster		-1 664 714	-1 429 217
Resultat efter finansiella poster		-1 206 843	-1 406 160
Årets resultat		-1 206 843	-1 406 160



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	357 776 058	360 716 538
Summa materiella anläggningstillgångar		357 776 058	360 716 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		357 851 058	360 791 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		48	107 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	199 958	298 464
Summa kortfristiga fordringar		200 006	405 614
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 746 877	3 472 152
Summa kassa och bank		2 746 877	3 472 152
Summa omsättningstillgångar		4 446 883	3 877 766
Summa tillgångar		362 297 940	364 669 304



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		281 425 000	281 425 000
Fond för yttre underhåll		3 691 905	2 573 430
Summa bundet eget kapital		285 116 905	283 998 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−11 761 281	−9 236 646
Årets resultat		−1 206 843	−1 406 160
Summa fritt eget kapital		−12 968 124	−10 642 806
Summa eget kapital		272 148 781	273 355 624
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 525 000	73 989 450
Summa långfristiga skulder		45 525 000	73 989 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 489 450	15 982 900
Leverantörsskulder		226 973	229 039
Övriga skulder	Not 17	93 528	76 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	814 208	1 035 465
Summa kortfristiga skulder		44 624 159	17 324 231
Summa eget kapital och skulder		362 297 940	364 669 304



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	457 871	23 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 940 481	2 940 481
	3 398 352	2 963 537
Erhållen ränta	69 779	38 887
Erlagd ränta	-1 779 216	-1 277 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 688 915	1 724 516
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	210 157	-159 946
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-166 447	138 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 732 625	1 703 451
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-957 900	-457 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-957 900	-457 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	774 725	1 245 551
Likvida medel vid årets början	3 472 152	2 226 600
Likvida medel vid årets slut	4 246 877	3 472 152



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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 verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	10

Mark 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	5 877 564	5 414 682
Hyror, bostäder	0	-876
Rabatter	0	-10 234
Vattenavgifter	121 293	120 305
Elavgifter	270 473	199 519
Övriga lokalintäkter	4 550	2 900
Övriga avgifter	7 644	0
Övriga ersättningar	51 776	43 122
Övriga sidointäkter	12 880	10 299
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Summa nettoomsättning	6 346 177	5 779 709

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	105 942
Övriga rörelseintäkter	14 333	260 878
Försäkringsersättningar	169 841	0
Summa övriga rörelseintäkter	184 174	366 820

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-84 525	-88 696
Reparationer	-111 160	-52 359
Försäkringspremier	-104 996	-88 542
Kabel- och digital-TV	-139 110	-104 333
Återbäring från Riksbyggen	700	6 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 399	-70 050
Serviceavtal	-28 092	-12 808
Obligatoriska besiktningar	-19 550	-9 988
Snö- och halkbekämpning	-130 894	-128 168
Förbrukningsinventarier	-17 330	-52 430
Fordons- och maskinkostnader	-761	-3 585
Vatten	-203 429	-168 233
Fastighetsel	-479 545	-494 856
Uppvärmning	-689 091	-605 350
Sophantering och återvinning	-100 319	-283 580
Förvaltningsarvode drift	-46 777	-85 964
Summa driftskostnader	-2 191 279	-2 242 641



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-3 737
Förvaltningsarvode administration	-662 173	-634 763
Lokalkostnader	-533	-2 645
Hyra inventarier & verktyg	0	-1 150
Resekostnader	0	-70
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-23 875
Övriga förvaltningskostnader	-19 774	-47 917
Kreditupplysningar	-60	-147
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 449	-4 200
Representation	-3 591	0
Kontorsmateriel	-10 423	-1 238
Telefon och porto	0	-60
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-8
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-15 719
Bankkostnader	-3 464	-4 173
Övriga externa kostnader	0	-3 635
Summa övriga externa kostnader	-745 402	-743 337

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-88 730	-130 000
Övriga ersättningar	0	-1 888
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-60 592	-19 914
Övriga kostnadsersättningar	-275	-2 838
Övriga personalkostnader	-4 400	0
Sociala kostnader	-41 320	-42 373
Summa personalkostnader	-195 318	-197 013

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 922 726	-2 922 726
Avskrivning Markinventarier	-17 755	-17 755
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 940 481	-2 940 481

Not 8 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	1 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 500



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	73 864	851
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	35 425
Övriga ränteintäkter	464	1 111
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 328	37 387

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 738 981	-1 468 102
Övriga räntekostnader	-61	-1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 739 042	-1 468 103

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	350 867 503	350 867 503
Mark	21 400 000	21 400 000
Markinventarier	177 546	177 546
	372 445 049	372 445 049
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	372 445 049	372 445 049

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 695 960	-8 773 234
Markinventarier	-32 550	-14 796
	-11 728 511	-8 788 030

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 922 726	-2 922 726
Årets avskrivning markinventarier	-17 755	-17 755
	-2 940 481	-2 940 481

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

	-14 668 991	-11 728 510
Restvärde enligt plan vid årets slut	357 776 058	360 716 538
Varav		
Byggnader	336 248 816	339 171 543
Mark	21 400 000	21 400 000
Markinventarier	127 241	144 996



Taxeringsvärden

Bostäder	199 000 000	199 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>152 000 000</i>	<i>152 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapitalbevis 150 å 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 549	0
Förutbetalda försäkringspremier	117 520	104 996
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	158 691
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 778	34 778
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 111	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 958	298 464

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB fasträntekonto	1 500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	0

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	319	359
Bankmedel	1 112 175	2 042 992
Transaktionskonto	1 634 383	1 428 801
Summa kassa och bank	2 746 877	3 472 152



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	89 014 450	89 972 350
Nästa års amortering samt kortfristig skuld	-43 489 450	-15 982 900
Långfristig skuld vid årets slut	45 525 000	73 989 450

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,06%	2025-02-10	15 525 000,00	0,00	500 000,00	15 025 000,00
SBAB	1,07%	2025-05-09	28 922 350,00	0,00	457 900,00	28 464 450,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2026-06-30	30 525 000,00	0,00	0,00	30 525 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2027-04-30	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
Summa			89 972 350,00	0,00	957 900,00	89 014 450,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 15 025 000 kr och SBAB:s lån om 28 464 450 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 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	93 528	76 114
Skuld sociala avgifter och skatter	0	462
Clearing	0	250
Summa övriga skulder	93 528	76 576

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 901	24 346
Upplupna räntekostnader	150 021	190 195
Upplupna driftkostnader	0	35 795
Upplupna elkostnader	54 472	61 352
Upplupna vattenavgifter	16 571	17 232
Upplupna värmekostnader	80 502	79 445
Upplupna kostnader för renhållning	5 293	7 285
Upplupna revisionsarvoden	23 625	20 000
Upplupna styrelsearvoden	61 715	76 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 661	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	402 448	523 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	814 208	1 035 465

Not 19 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	91 575 000	91 575 000

Not 20 Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
 Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonas Johansson

Johan Lidström

Fredrik Sikström

Annika Hermansson

Ted Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Björn Carselid
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget 3, org. nr 769633-5913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget 3 för år 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Bostadsrättsförening Slottsberget 3 för år 2024 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Björn Carselid
Förtroendevald revisor



RB BRF Slottsberget 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget
3 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860