

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nya Mälteriet
Org nr: 769611-5083

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) 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
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nya Mälteriet 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades under 2004. Nuvarande stadgar registrerades 2024-01-30. Föreningen förvärvade fastigheten genom att först förvärva samtliga aktier i bolaget Melegra AB. Därefter förvärvades fastigheten av föreningen från det helägda dotterbolaget 2006-06-12. Föreningens första ekonomiska plan registrerades i samband med förvärv 2006. Under 2010 fastställdes en ny ekonomisk plan.

Kommande verksamhetsår har föreningen 8 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 392 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 433 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Majorna 140:14 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 57 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1930 och är ombyggd till bostadsfastighet i mitten av 1980-talet. Fastigheten består av en byggnad om 11 våningar. Fastigheternas adress är Klippan 1 H i Göteborgstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom försäkringsförmedlaren Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nytt från och med 2025-01-01 är att bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	12
2,5 rum och kök	2
3 rum och kök	28
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Hysesrättslägenheter	1	3 rum och kök
Lokaler	3	

Tomtareal	5 750 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 516 m ²
Bostäder hyresrätt	82 m ²
Lokalarea	172 m ²

Årets taxeringsvärde	127 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	127 772 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Otis AB	Underhåll och reparation av hissar
Tele2	Kabel TV/Bredband
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning, underhåll av fjärrvärme & ventilation
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Berentsen via Riksbyggen	Byte & tvätt av entrémattor
Bixia	Elförbrukning
Göteborgs Energi	Fjärrvärme & underhåll
Folksam (genom Proinova)	Fastighetsförsäkring
Renova	Sophämtning
Saverne AB	Vatten, mellanhand mellan föreningen & kommunen
Lindens Trädgårdar	Växtskötsel



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 776 tkr och planerat underhåll för 1 954 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: Föreningen följer en aktuell underhållsplan som årligen uppdateras, senast i juli 2024. Det genomförs löpande kontroll och översyn av föreningens fastighet enligt föreningens underhållsplan och stadgar.

Föreningen har under året utfört nedanstående underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	47 996
Huskropp utvändigt	1 905 587

Kommande underhållsarbeten

Föreningen har inga större planerade underhållsarbeten inom de närmsta fem åren.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ihre	Ordförande	2025
Lena Nilsson	Sekreterare	2025
Eva Larsson Buitrago	Vice ordförande	2026
Åsa Nordenberg	Ledamot	2025
Mari Forsgren	Ledamot	2026
Anton Matsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Strand	Suppleant	2025
Henrik Kopp Söderström	Suppleant	2025
Magnus Ohlsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern revisor	2025
Sonja Kollberg Hellström	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå	2025
Malin Thordén	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Franson	2025
Daniel Arvidsson	2025

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 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 20%.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 976 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 956	4 189	4 074	4 018	4 173
Resultat efter finansiella poster*	-2 825	-455	-585	-442	197
Soliditet %*	55	56	56	55	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	92	90	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 012	860	834	806	839
Energikostnad kr/kvm*	210	200	198	184	145
Sparande kr/kvm*	109	215	172	224	284
Skuldsättning kr/kvm*	9 418	9 517	9 720	9 882	10 003
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 948	10 052	10 266	10 438	10 566
Räntekänslighet %*	9,8	11,7	12,3	12,9	12,6

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar i år ett negativt resultat till följd av stora underhålls- och reparationskostnader. Även ökade räntekostnader är en bidragande faktor. Föreningen har vidtagit avgiftshöjningar med 20% från 1 januari 2024 samt 5% från 1 januari 2025 för att på sikt skapa ett bra sparande. Detta i kombination med inga stora underhållskostnader i närhet, ger föreningen goda förutsättningar att 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 558 701	7 642 064	805 941	-8 016 050	-455 053
Disposition enl. årsstämmobeslut				-455 053	455 053
Reservering underhållsfond			717 000	-717 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 522 941	1 522 941	
Årets resultat					-2 825 077
Vid årets slut	58 558 701	7 642 064	0	-7 665 162	-2 825 077

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 471 103
Årets resultat	-2 825 077
Årets fondreservering enligt stadgarna	-717 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 522 941
Summa	-10 490 239

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 490 239**

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	4 955 592	4 189 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 360	99 408
Summa		4 985 952	4 288 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 431 923	-1 956 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 500	-577 453
Personalkostnader	Not 6	-107 440	-90 635
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 392 009	-1 392 009
Summa rörelsekostnader		-6 485 872	-4 016 493
Rörelseresultat		-1 499 920	272 057
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 582
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 593	19 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 353 750	-749 353
Summa finansiella poster		-1 325 157	-727 109
Resultat efter finansiella poster		-2 825 077	-455 053
Årets resultat		-2 825 077	-455 053



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	100 811 428	102 096 586
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	317 525	424 376
Summa materiella anläggningstillgångar		101 128 954	102 520 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		101 157 454	102 549 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-373	36 375
Övriga fordringar	Not 14	39 429	20 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	343 065	308 922
Summa kortfristiga fordringar		382 121	366 284
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	487 357	1 883 072
Summa kassa och bank		487 357	1 883 072
Summa omsättningstillgångar		869 479	2 249 356
Summa tillgångar		102 026 932	104 798 818



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	66 200 765	66 200 765
Fond för yttre underhåll	0	805 941
Summa bundet eget kapital	66 200 765	67 006 706
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 665 162	-8 016 050
Årets resultat	-2 825 077	-455 053
Summa fritt eget kapital	-10 490 239	-8 471 103
Summa eget kapital	55 710 526	58 535 603
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 250 000
Summa långfristiga skulder	11 250 000	30 365 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 673 732
Leverantörsskulder	328 567	222 294
Skatteskulder	9 936	7 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 054 172
Summa kortfristiga skulder	35 066 407	15 898 216
Summa eget kapital och skulder	102 026 932	104 798 818



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 499 920	274 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 392 009	1 392 009
	-107 911	1 666 077
Erhållen ränta	28 593	20 232
Erlagd ränta	-1 328 343	-719 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 407 661	966 864
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 837	60 470
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	500 904	-74 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-922 595	952 840
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-313 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-313 219
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-473 120	-966 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-473 120	-966 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 395 715	-326 778
Likvida medel vid årets början	1 883 072	2 209 850
Likvida medel vid årets slut	487 357	1 883 072



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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fasader	Linjär	25-40
Yttertak	Linjär	25-40
Fönster	Linjär	30
Hissar, ledningssystem	Linjär	20
Övrigt	Linjär	10-30
Innergård	Linjär	40
Inventarier	Linjär	10-20

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		4 405 920	3 671 568
Hyror, bostäder		104 376	97 848
Hyror, lokaler		0	63 000
Hyror, övriga		225 734	211 786
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler		0	-77 004
Rabatter		-4 992	-4 992
Bränsleavgifter, bostäder		0	14 004
Elavgifter		31 010	66 006
Kabel-tv-avgifter		131 712	131 712
Bostadsrättstillägg		27 984	0
Pant- och överlåtelseavgifter		33 863	15 228
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar		-15	-14
Summa nettoomsättning		4 955 592	4 189 142
Not 3 Övriga rörelseintäkter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag		0	101 225
Övriga rörelseintäkter		30 360	-1 817
Summa övriga rörelseintäkter		30 360	99 408
Not 4 Driftskostnader		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll		-1 953 583	-90 858
Reparationer		-776 268	-180 809
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-110 630	-108 616
Försäkringspremier		-84 141	-41 507
Kabel- och digital-TV		-140 554	-140 283
Återbäring från Riksbyggen		600	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete		-16 797	-80 178
Serviceavtal		-837	-22 817
Obligatoriska besiktningar		-4 564	-2 167
Bevakningskostnader		-12 534	-3 534
Övriga utgifter, köpta tjänster		0	-1 860
Snö- och halkbekämpning		0	-1 497
Förbrukningsinventarier		-406	-7 963
Vatten		-155 124	-127 882
Fastighetsel		-369 138	-374 582
Uppvärmning		-479 814	-450 727
Sophantering och återvinning		-129 486	-172 452
Förvaltningsarvode drift		-198 647	-153 764
Summa driftskostnader		-4 431 923	-1 956 397



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-451 589	-438 817
Arvode, yrkesrevisorer	-27 300	-23 317
Övriga försäljningskostnader	-7 198	0
Övriga förvaltningskostnader	-24 897	-25 006
Kreditupplysningar	0	-875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 581	-21 000
Telefon och porto	0	-150
Medlems- och föreningsavgifter	-2 280	-2 280
Köpta tjänster	0	-2 019
Bankkostnader	-3 656	-2 500
Övriga externa kostnader	0	-61 488
Summa övriga externa kostnader	-554 500	-577 453

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-85 950	-72 450
Sociala kostnader	-21 490	-18 185
Summa personalkostnader	-107 440	-90 635

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 285 158	-1 285 158
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 831	-6 831
Avskrivning Installationer	-100 020	-100 020
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 392 009	-1 392 009

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återbäring Folksam	0	2 012
Andelsutdelning Riksbyggen	0	570
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 582



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 191	2 489
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	14 078
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	928	1 644
Övriga ränteintäkter	474	1 451
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 593	19 662

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 353 750	-749 353
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 353 750	-749 353

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	87 557 804	87 557 804
Mark	27 829 617	27 829 617
	115 387 421	115 387 421
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 387 421	115 387 421

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 290 835	-12 005 677
	-13 290 835	-12 005 677

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

	-1 285 158	-1 285 158
	-1 285 158	-1 285 158
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 575 993	-13 290 835

Restvärde enligt plan vid årets slut

	100 811 428	102 096 586
Varav		
Byggnader	72 981 811	74 266 969
Mark	27 829 617	27 829 617

Taxeringsvärden

Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	1 772 000	1 772 000

Totalt taxeringsvärde

	127 772 000	127 772 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 381 000</i>	<i>63 381 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 391 000</i>	<i>64 391 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	361 667	361 667
Installationer	804 298	491 079
	1 165 965	852 746
Årets anskaffningar		
Installationer	0	313 219
	0	313 219
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 165 965	1 165 965
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-350 117	-343 286
Installationer	-391 471	-291 451
	-741 588	-634 737
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 831	-6 831
Installationer	-100 020	-100 020
	-106 851	-106 851
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-356 948	-350 117
Installationer	-491 491	-391 471
	-848 439	-741 588
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-848 439	-741 588
Restvärde enligt plan vid årets slut	317 525	424 376
Varav		
Inventarier och verktyg	4 719	11 550
Installationer	312 807	412 827

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapitalbevis Riksbyggen intresseföreningen	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39 429	13 673
Momsfordringar	0	7 314
Summa övriga fordringar	39 429	20 987



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	75 510	66 006
Förutbetalda försäkringspremier	94 236	84 141
Förutbetalda driftkostnader	8 383	9 088
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 903	115 037
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 823	34 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 209	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	343 065	308 922

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	36 584	1 009 393
Transaktionskonto	450 773	873 679
Summa kassa och bank	487 357	1 883 072

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	44 923 732	45 396 852
Kortfristig del av långfristig skuld samt amortering på långfristig skuld	-33 673 732	-15 031 852
Långfristig skuld vid årets slut	11 250 000	30 365 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,82%	2025-09-30	1 862 999,00	0,00	0,00	1 862 999,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2025-10-30	4 176 880,00	0,00	473 120,00	3 703 760,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2025-04-01	4 950 000,00	0,00	0,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2025-03-03	3 508 373,00	0,00	0,00	3 508 373,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2025-03-01	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,33%	2025-03-30	6 615 000,00	0,00	0,00	6 615 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2025-01-30	533 600,00	0,00	0,00	533 600,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2025-12-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,15%	2026-12-01	6 250 000,00	0,00	0,00	6 250 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-12-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			45 396 852,00	0,00	473 120,00	44 923 732,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån från Stadshypotek AB som kortfristig skuld, med undantag för lånen på 6 250 000 kr respektive 5 000 000 kr, som förfaller senare. 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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 000	18 275
Upplupna räntekostnader	128 867	103 460
Upplupna elkostnader	33 665	27 479
Upplupna vattenavgifter	117 914	0
Upplupna värmekostnader	62 590	65 762
Upplupna kostnader för renhållning	9 872	12 965
Upplupna revisionsarvoden	27 724	26 800
Upplupna styrelsearvoden	54 800	47 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	106 939	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 348
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	491 801	331 451
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 054 172	636 140

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	52 700 000	52 700 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Lars Ihre

Lena Nilsson

Eva Larsson Buitrago

Åsa Nordenberg

Mari Forsgren

Anton Matsson

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

Emil Persson BoRevision AB
Etern revisor

Sonja Kollberg Hellström
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nya Mälteriet, org.nr. 769611-5083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nya Mälteriet 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. 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 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 Riksborgen Bostadsrättsförening Nya Mälteriet 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

Sonja Kollberg Hellström
Av föreningen vald revisor



BRF Nya Mälteriet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Nya Mälteriet 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