

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Gånglåten
Org nr: 7164477569



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Gånglåten
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Föreningen äger fastigheten Gånglåten 1 i Borås stad med därpå uppförda bostadshus, innehållande 77 st småhus om sammanlagt 8 246 kvm. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Sonatgatan 10-32 och 11-29 i Borås.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a ommålningsprojekt som inträffade under 2023.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 74% till 55%.

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 602% till 399%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 926 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 769 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gånglåten 1 i Borås stad med därpå uppförda bostadshus, innehållande 77 st småhus om sammanlagt 8 246 kvm. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Sonatgatan 10-32 och 11-29 i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i

Länsförsäkringar Älvsborg

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

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
15	16	24	22	77

Total bostadsarea

8 226 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Bredband	Borås Elnät / Splitvision
Borås el handel	El

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 411 tkr och planerat underhåll för 4 065 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 54 412 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 813 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 710 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Div målningsarbeten på fönster samt fasad	2014	
Fiberinstallation	2015	
Fastighetsförbättringar	2017	Reparation av fasader
Byte och målning skärmväggar	2018	
Takbyte	2018	
Byte och målning skärmväggar	2019	
Takbyte	2019	
Utomhusbelysning	2020	
Snörasskydd och underhåll tak	2020	
Garage	2020	
Byte värmepump	2021	
Asfaltering	2021	
Byte förrådsdörr	2022	
Nytt plank	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av cirkulationspump på värmesystem	115 625
Byte av ytterbelysning	171 108
Gungställning	278 100
Målning	3 500 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Andersson	Ordförande	2024
Ann Waldeborn	Ledamot	2025
Kalle Sjöberg	Ledamot	2025
Göte Hedén	Ledamot	2024
Sven Olof Lindström	Ledamot	2024
Anna Cecilia Sköld	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Gidefall	Suppleant	2025
David Björklund	Suppleant	2024
Kristin Immonen	Suppleant	2024
Maria Jimmefors	Suppleant	2025
Maha Hassona	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	
Göran Holtstrand	Förtroendevald Revisor	
Lotta Varenius	Förtroendevald revisorssuppleant	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carita Dahlstedt	
Lars Sandklef	
Nicklas Wing	
Marita Andersson	

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 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 5% sedan 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 5% från och med 2024-01-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 805 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.

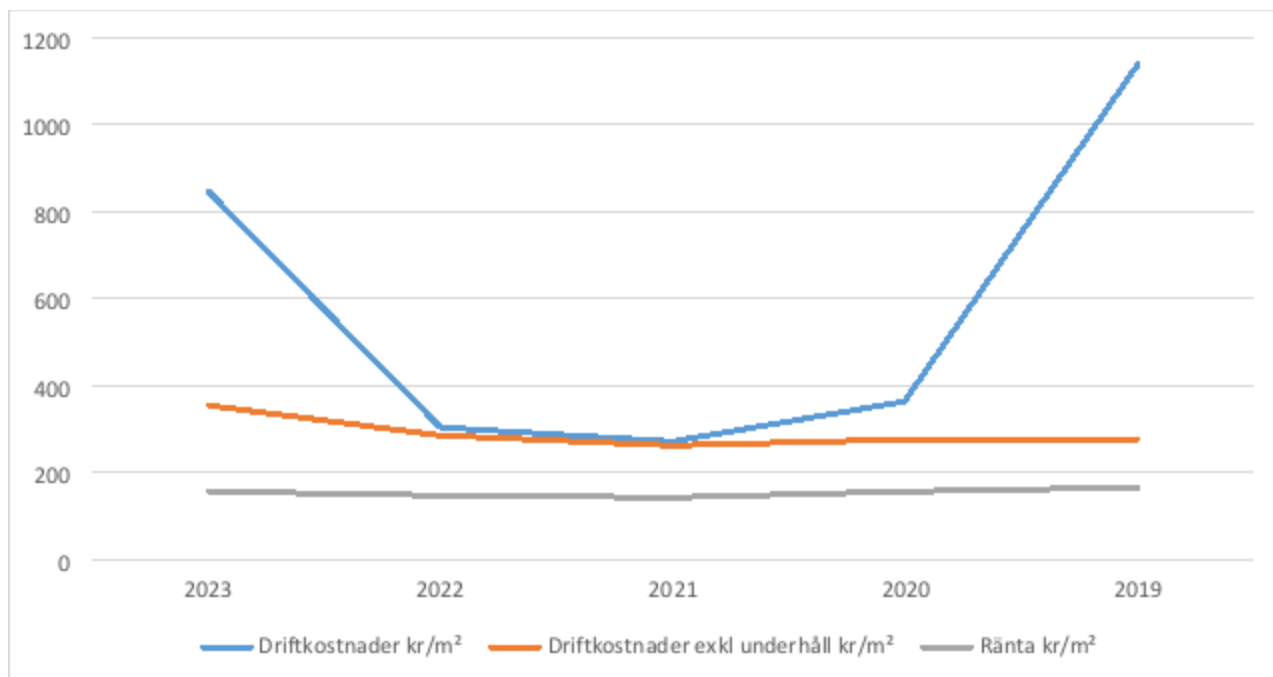
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 660	6 311	6 311	6 311	6 311
Resultat efter finansiella poster*	-3 695	424	16 826	4	-6 492
Soliditet %*	23	27	26	6	6
Likviditet %	399	565	484	344	254
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	97	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	809	765	765	765	765
Driftkostnader kr/kvm	845	303	270	360	1 140
Energikostnad kr/kvm	135	127	125	111	114
Sparande kr/kvm	279	300	315	310	304
Ränta kr/kvm	157	145	143	153	163
Skuldsättning kr/kvm	6 910	6 941	6 992	7 043	7 094
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 910	6 941	6 992	7 043	7 094
Räntekänslighet %	8,5	9,1	9,1	9,2	9,3

*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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

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.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

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.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

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. Riktvärde: se ovan.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar under 2023 ett negativt resultat med anledning av större projekt som sket under 2023.

För att bedöma föreningens kapacitet till att finansiera kommande planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplan. Under 2023 uppgår sparandet till 279 kr/kvm, vilket innebär att föreningen ligger i övre spannet av sparandet per kvm. Detta indikerar att föreningen uppfyller sparandet enligt 30-åriga underhållsplanen.

Föreningen visar under 2023 ett positivt kassaflöde. För att säkerställa en god likviditet beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 5% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 175 995	3 104 779	8 369 115	423 930
Disposition enl. årsstämmobeslut			423 930	–423 930
Reservering underhållsfond		1 710 000	–1 710 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–4 058 416	4 058 416	
Årets resultat				–3 694 691
Vid årets slut	9 175 995	756 363	11 141 461	–3 694 691

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 793 045
Årets resultat	–3 694 691
Årets fondreservering enligt stadgarna	–1 710 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 058 416
Summa	7 446 770

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 446 770**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 659 846	6 310 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 126	172 547
Summa rörelseintäkter		6 702 972	6 483 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 972 898	-2 502 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 208	-433 190
Personalkostnader	Not 6	-73 224	-54 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 925 529	-1 908 166
Summa rörelsekostnader		-9 265 860	-4 897 710
Rörelseresultat		-2 562 888	1 585 745
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 310	11 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	164 783	23 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 298 896	-1 196 306
Summa finansiella poster		-1 131 803	-1 161 816
Resultat efter finansiella poster		-3 694 691	423 930
Årets resultat		-3 694 691	423 930

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	67 991 921	69 859 118
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	634 879	657 360
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	160 180	161 875
Summa materiella anläggningstillgångar		68 786 979	70 678 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Långa fordringar	Not 14	115 500	115 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		115 500	115 500
Summa anläggningstillgångar		68 902 479	70 793 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	201	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	24 968	102 808
Summa kortfristiga fordringar		25 169	103 206
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 526 950	8 554 182
Summa kassa och bank		6 526 950	8 554 182
Summa omsättningstillgångar		6 552 119	8 657 388
Summa tillgångar		75 454 598	79 451 241

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 175 995	9 175 995
Fond för yttre underhåll		756 363	3 104 779
Summa bundet eget kapital		9 932 358	12 280 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 141 461	8 369 115
Årets resultat		-3 694 691	423 930
Summa fritt eget kapital		7 446 770	8 793 045
Summa eget kapital		17 379 129	21 073 819
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 200 590	46 847 002
Summa långfristiga skulder		46 200 590	46 847 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 644 565	10 417 717
Leverantörsskulder		205 740	120 867
Skatteskulder		105 358	130 168
Övriga skulder	Not 19	48 356	38 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	870 862	823 528
Summa kortfristiga skulder		11 874 880	11 530 420
Summa eget kapital och skulder		75 454 598	79 451 241

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 649 691	423 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 925 529	1 908 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 769 162	2 332 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	78 036	201 236
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	117 612	28 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 573 513	2 562 078
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-35 850	-495 999
Investeringar i pågående byggnation	1 695	-68 969
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 155	-564 967
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-419 564	-419 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 564	-419 564
Årets kassaflöde	-2 027 232	1 577 546
Likvidamedel vid årets början	8 554 181	6 976 635
Likvidamedel vid årets slut	6 526 950	8 554 181
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 626 508	6 310 908
Elavgifter	33 338	0
Summa nettoomsättning	6 659 846	6 310 908

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	4 684	12 013
Erhållna statliga bidrag	15 585	0
Övriga rörelseintäkter	22 857	160 534
Summa övriga rörelseintäkter	43 126	172 547

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 064 833	-143 711
Reparationer*	-410 861	-268 316
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-715 099	-683 298
Försäkringspremier	-84 574	-77 546
Kabel- och digital-TV	-25 992	-25 993
Återbäring från Riksbyggen	4 900	4 800
Serviceavtal	-28 043	-8 286
Obligatoriska besiktningar	0	-45 250
Snö- och halkbekämpning	-306 442	0
Förbrukningsinventarier	-8 262	-778
Fordons- och maskinkostnader	-308	0
Vatten	-28 014	-11 804
Fastighetsel	-95 825	-82 079
Uppvärmning	-987 522	-949 770
Sophantering och återvinning	-184 731	-183 171
Förvaltningsarvode drift	-37 293	-27 099
Summa driftskostnader	6 972 898	-2 502 302

*Reparationer är högre än förgående år pga vattenskada som förekom under 2023, kostnaden för vattenskadan uppgick till ca 200 000kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-223 198	-383 573
IT-kostnader	-10 263	-471
Arvode, yrkesrevisorer	-17 783	-19 517
Övriga förvaltningskostnader	-19 599	-10 421
Kreditupplysningar	-27	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 308	-8 680
Telefon och porto	-3 366	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 620	-4 620
Köpta tjänster	-2 844	-2 031
Bankkostnader	-5 200	-3 823
Summa övriga externa kostnader	-294 208	-433 190

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-21 588	0
Styrelsearvoden	-14 200	-12 500
Sammanträdesarvoden	-19 500	-19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-10 925
Pensionskostnader	441	0
Sociala kostnader	-13 877	-11 127
Summa personalkostnader	-73 224	-54 052

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 826 228	-1 826 228
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 970	-40 970
Avskrivning Installationer	-58 331	-40 968
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 925 529	-1 908 166

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 310	11 088
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 310	11 088

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	164 608	23 247
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	98	151
Övriga ränteintäkter	77	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	164 783	23 402

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 296 574	-1 196 306
Övriga räntekostnader	-2 322	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 298 896	-1 196 306

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	89 332 995	89 332 995
Mark	3 850 000	3 850 000
Tillkommande utgifter	819 393	819 393
	94 002 388	94 002 388
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 002 388	94 002 388

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-23 815 510	-21 989 282
Tillkommande utgifter	-327 759	-286 790
	-24 143 270	-22 276 072

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 826 228	-1 826 228
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 970	-40 970
	-1 867 198	-1 867 198

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-26 010 468	-24 143 270
Akkumulerade nedskrivningar byggnad	0	0
Återförda nedskrivningar		0
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	67 991 921	69 859 118
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	63 691 256	65 517 485
Mark	3 850 000	3 850 000
Tillkommande utgifter	450 664	491 634
Totalt taxeringsvärde	109 844 000	109 844 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>78 120 000</i>	<i>78 120 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>31 724 000</i>	<i>31 724 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	712 780	216 782
	712 780	216 782
Årets anskaffningar		
Installationer	35 850	495 999
	35 850	495 999
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	748 630	712 780
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-55 420	-14 452
	-55 420	-14 452
Årets avskrivningar		
Installationer	-58 331	-40 968
	-58 331	-40 968
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-113 751	-55 420
Restvärde enligt plan vid årets slut	634 879	657 360
Varav		
Installationer	634 879	657 360

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	161 875	0
Årets anskaffningar	21 430	
Installationer	12 725	161 875
Årets aktivering	-35 850	0
	160 180	161 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	160 180	161 875

Not 14 Långa fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	115 500	115 500
Summa Långa fordringar	115 500	115 500

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	198	398
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	
Summa övriga fordringar	201	398

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	84 574
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 152	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 888
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	471
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 817	14 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 968	102 808

**Försäkringspremien skiljer sig från förgående år pga att fakturan som avser 2024 har inkommit på 2024 och blivit betald på 2024.*

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	10 000
Bankmedel	6 521 950	8 544 182
Summa kassa och bank	6 526 950	8 554 182

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	56 845 155	57 264 719
Nästa års lånomförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 339 565	-10 417 717
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-305 000	-314 564
Långfristig skuld vid årets slut	46 200 590	46 847 002

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,19%	2022-09-30	9 542 369,00	0,00	105 000,00	9 437 369,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2024-06-30	10 454 129,00	0,00	114 564,00	10 339 565,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2025-09-30	7 859 894,00	0,00	100 000,00	7 759 894,00
STADSHYPOTEK	2,29%	2026-12-01	9 842 906,00	0,00	0,00	9 842 906,00
SBAB	2,53%	2027-12-01	9 467 268,00	0,00	0,00	9 467 268,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2028-10-30	10 098 153,00	0,00	100 000,00	9 998 153,00
Summa			57 264 719,00	0,00	419 564,00	56 845 155,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 339 565 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

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	16 217	16 217
Skuld sociala avgifter och skatter	32 139	21 924
Summa övriga skulder	48 356	38 140

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	25 616	25 689
Upplupna driftskostnader	74 400	0
Upplupna elkostnader	10 659	20 768
Upplupna vattenavgifter	1 093	730
Upplupna värmekostnader	120 036	123 238
Upplupna kostnader för renhållning	14 865	14 001
Upplupna revisionsarvoden	18 300	0
Upplupna styrelsearvoden	6 360	17 767
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 752	6 360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 284	62 445
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	589 497	207
Upplupna räntekostnader	25 616	552 322
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870 862	823 528

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 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

Tommy Andersson

Sven Olof Lindström

Göte Hedén

Ann Waldeborn

Kalle Sjöberg

Cecilia Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Göran Holtstrand
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Brf Gånglåten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Gånglåten 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Gånglåten, org. nr 716447-7569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Gånglåten för år 2023.

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 2023 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Gångglåten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022-12-31 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 25 maj 2023.

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Göran Holtstrand
Förtroendevald revisor

