

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nordenskiöldsgatan 23–25  
Org nr: 716408–6766





---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys .....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF  
Nordenskiöldsgatan 23-25 får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 442 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 141 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 7:18 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 65 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Nordenskiöldsgatan 23-25 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
1	1	27	28	3	5	65

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
1	24

Total tomtarea:	2 290 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	5 031 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	478 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	170 586 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	150 688 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Restaurang	201	2023-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 133 tkr och planerat underhåll för 103 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### **Tidigare utfört underhåll**

#### **Underhållsarbete 2015**

- Högtrycksspolning av stickledningar från tvättställ och golvbrunnar i badrum och kök har genomförts.
- Ett aktivt brandskyddsarbete har genomförts vilket bland annat resulterat i att samtliga lägenhetsinnehavare har erbjudits rekommenderat antal brandvarnare till sina lägenheter. Kostnaderna för brandvarnarna stod föreningen för.
- Det har installerats en cirkulationspump till värmesystemet samt en pump till varmvattensystemet.
- Diverse målningsarbeten har utförts.
- Väggen vid parkeringsuppfarten har under åren blivit fuktskadad. Fukten har uppkommit genom dagvattenledning på ostsidan av Gårdshuset vid övergången till garaget, har gått isär. Ledningen är nu reparerad. I samband med det arbetet har trädgårdsrabatten, stödmuren samt nedgången till grannfastigheten också sanerats mot fukt.

#### **Underhållsarbete 2016**

- Garaget har genomgått en omfattande renovering. I samband med detta gjordes dammbindning. Väggar målades och det drogs upp nya parkeringslinjer med nya platsnummer.
- Ny asfaltsbeläggning gjordes från gatan till garaget
- Reparation och målning av fönster på gårdshus
- En ny rökgasfläkt har installerats

#### **Underhållsarbete 2017**

- Blästring och målning av tak på gårdshuset
- Digital TV anslutning till samtliga hushåll
- Två fläktaggregat som reglerar vårt fläktsystem i gårdshuset

#### **Underhållsarbeten 2018**

- Diverse målningsarbete
- Förebyggande åtgärder att minska till inbrott i våra fastigheter
- Systematiskt brandskyddsarbete
- Byte av armaturer i garaget (LED-lampor kommer att ge bättre ljus och sparar energi)
- Två nya fläktaggregat
- Byte av värmepump samt el- och rörarbeten.
- Gruppavtal är tecknat med Com Hem gällande bredband.

#### **Underhållsarbete 2019**

- Installerat ett filtersystem som renar kall- och varmvatten
- Inbrottssäkrat dörrar till garage och förråd.
- Renovering av 3st soprum.
- O.V.K. Ventilationskontroll. (samtliga lägenheter).
- Förankrat lösa stenblock från berget bakom gårdshuset.

#### **Underhållsarbete 2020**

- Huskropp, renovering av tegelfasad m.m.
- Innegård



## Underhållsarbete 2021

- Byte av avlopp
- Filterbyte ventilation
- Montering av nödtelefoner i hissar

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning gemensamma utrymmen	29 750
Byte av kranar till vattenintag	72 925

### Dessutom har föreningen utfört nedanstående:

- Uppsättning av regnskydd över dagsljusbrunn vid 23B
- Utbyte av trasig mangel i 25
- Rensning av avluftning till avlopp i 23

### Planerade underhåll:

- Byte av hissvajrar
- Renovering av fasad mot gatan
- Uppdatering av ventilationssystemet
- Takrenovering
- Byte av porttelefonsystem

### Ordförande har ordet:

Föreningen har fortsatt god ekonomi. Ökande utgifter, främst på grund av kraftigt höjda kostnader för räntor och energi, har emellertid gjort att styrelsen sett sig tvungen att inför 2023 höja avgifterna samt hyran för garageplatser.

Frågan om installation av solpaneler har diskuterats länge inom styrelsen. Prisökningen inom det området de senaste två åren varit stor. Därför torde en förnyad och fördjupad analys erfordras innan styrelsen kan ta ställning till om ett förslag om detta skall presenteras för medlemmarna.

Anders Uppström  
Ordförande

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Uppström	Ordförande	2024
Vanja Fridhammar	Sekreterare	2023
Kristin Pálsdóttir	Vice ordförande	2023
Ulf Johansson	Ledamot	2023
Parasto Narimani	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joacim Widlund	Suppleant	2024
Marcus Sjölin	Suppleant	2024
Ulla Ekstrand	Suppleant	2023
Jenny Berg	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Edward Lindhagen	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Matilda Wallin	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Evija Sundman	2023
Martin Sektnan	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har investeringar gjorts i form av laddboxar till 10 av platserna i garaget. Kostnaden för detta har beräknats bli avbetalat av användarna på ca 10 år.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-01-01.

Parkeringsavgiften höjs med ca 50% från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 490 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 350	3 353	3 281	3 341	3 608	3 599
Resultat efter finansiella poster	700	306	-472	81	676	1 052
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	124	115	109	109	57	57
Balansomslutning	43 295	42 854	43 315	44 236	45 947	46 099
Soliditet %	41	40	39	39	38	36
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	490	490	490	490	545	545
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	272	372	468	417	354	306
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	252	294	256	362	287	216
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	54	21	31	40	27	22
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 486	4 548	4 706	4 764	5 094	5 242

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 205 629	5 258 355	6 353 576	306 159
Disposition enl. årsstämmobeslut			306 159	-306 159
Reservering underhållsfond		650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 675	102 675	
Årets resultat				699 685
Vid årets slut	5 205 629	5 805 680	6 112 410	699 685

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 659 734
Årets resultat	699 685
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 675
<b>Summa</b>	<b>6 812 094</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **6 812 094**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 349 637	3 352 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 972	56 125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 390 609</b>	<b>3 408 635</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 422 694	-1 948 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 426	-466 307
Personalkostnader	Not 6	-148 753	-178 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-441 540	-439 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 475 412</b>	<b>-3 033 009</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>915 197</b>	<b>375 627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	27 648	27 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 100	14 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-283 260	-111 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-215 512</b>	<b>-69 468</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>699 685</b>	<b>306 159</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>699 685</b>	<b>306 159</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	36 163 128	36 588 488
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	210 588	25 208
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 373 716</b>	<b>36 613 696</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	288 000	288 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>288 000</b>	<b>288 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 661 716</b>	<b>36 901 696</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	161 872	164 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	159 104	173 914
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>320 976</b>	<b>338 473</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 312 913	5 613 690
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 312 913</b>	<b>5 613 690</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 633 889</b>	<b>5 952 163</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 295 605</b>	<b>42 853 860</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	5 205 629	5 205 629	
Fond för yttre underhåll	5 805 680	5 258 355	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 011 309</b>	<b>10 463 984</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 112 409	6 353 576	
Årets resultat	699 685	306 159	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 812 094</b>	<b>6 659 734</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 823 403</b>	<b>17 123 718</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 715 841	25 054 066
Leverantörsskulder		249 668	230 151
Övriga skulder	Not 18	69 700	73 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	436 992	372 799
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 472 201</b>	<b>25 730 141</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>43 295 605</b>	<b>42 853 860</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	699 685	306 159
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	441 540	439 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 141 224</b>	<b>746 019</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	17 497	-77 008
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	80 285	106 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 239 006</b>	<b>775 040</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i laddboxar	-201 559	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-201 559</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-338 225	-873 225
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-338 225</b>	<b>-873 225</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>699 223</b>	<b>-98 185</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 613 690</b>	<b>5 711 875</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 312 913</b>	<b>5 613 690</b>



# 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	120
Maskiner och inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 467 080	2 467 080
Hyror, lokaler	345 840	345 840
Hyror, garage	172 920	172 390
Rabatter	-3 403	0
Bränsleavgifter, bostäder	347 520	347 520
Sophämtningsavgifter	9 840	9 840
Debiterad fastighetsskatt	9 840	9 840
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 349 637</b>	<b>3 352 510</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	24 623	38 942
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Övriga rörelseintäkter	16 353	17 192
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>40 972</b>	<b>56 125</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-102 675	-410 635
Reparationer	-133 479	-359 098
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 595	-131 715
Försäkringspremier	-52 727	-50 846
Kabel- och digital-TV	-94 060	-94 550
Återbäring från Riksbyggen	4 800	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 650
Hiss service och besiktning	-61 143	-46 637
Bevakningskostnader	-4 359	-7 235
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 657	-18 650
Förbrukningsmaterial	-3 461	-10 141
Vatten	-180 678	-190 384
Fastighetsel	-142 919	-121 322
Uppvärmning	-358 314	-385 631
Sophantering och återvinning	-129 927	-113 897
Förvaltningsarvode drift	-12 500	-1 518
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 422 694</b>	<b>-1 948 508</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-391 935	-382 989
IT-kostnader	-6 197	-6 726
Styrelsearvode	-12 975	-10 040
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-22 116
Övriga förvaltningskostnader	-1 759	-3 750
Inkassokostnader	0	-434
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 571	-23 539
Kontorsmateriel	-2 094	-3 065
Telefon och porto	-2 755	-6 008
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-2 600	-3 900
Bankkostnader	-2 540	-2 590
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-462 426</b>	<b>-466 307</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-24 189	-8 996
Styrelsearvoden	-77 885	-77 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 431	-64 730
Övriga kostnadsersättningar	-4 500	0
Pensionskostnader	-480	0
Sociala kostnader	-18 267	-27 248
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-148 753</b>	<b>-178 334</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-406 763	-406 763
Avskrivning Markanläggningar	-18 597	-18 597
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 500	-14 500
Avskrivning Installationer	-1 680	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-441 540</b>	<b>-439 860</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	27 648	27 648
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>27 648</b>	<b>27 648</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 164	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	264	101
Övriga ränteintäkter	32 672	14 482
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>40 100</b>	<b>14 583</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-283 260	-111 699
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-283 260</b>	<b>-111 699</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	41 388 145	41 388 145
Byggnadsinventarier	61 879	61 879
Mark	3 200 000	3 200 000
Tillkommande utgifter	2 262 799	2 262 799
Markanläggning	92 984	92 984
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 005 807</b>	<b>47 005 807</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-8 043 049	-7 636 286
Byggnadsinventarier	-61 879	-61 879
Tillkommande utgifter	-2 262 799	-2 262 799
Markanläggningar	-49 591	-30 995
	<b>-10 417 319</b>	<b>-9 991 959</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-406 763	-406 763
Markanläggningar	-18 597	-18 597
	<b>-425 360</b>	<b>-425 360</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-10 842 678**      **-10 417 319****Restvärde enligt plan vid årets slut****36 163 128**      **36 588 488****Varav**

Byggnader	32 938 333	33 345 096
Mark	3 200 000	3 200 000
Markanläggningar	24 796	43 392

## Taxeringsvärden

Bostäder	167 000 000	147 000 000
Lokaler	3 586 000	3 688 000

### **Totalt taxeringsvärde**

	<b>170 586 000</b>	<b>150 688 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>71 622 000</i>	<i>63 773 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 964 000</i>	<i>86 915 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	105 080	105 080
Installationer	268 001	268 001
	<b>373 081</b>	<b>373 081</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	201 559	0
	<b>201 559</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>574 640</b>	<b>373 081</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-79 872	-65 372
Installationer	-268 001	-268 001
	<b>-347 873</b>	<b>-333 373</b>

#### Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-14 500	-14 500
Installationer	-1 680	
	<b>-16 180</b>	<b>-14 500</b>

#### Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-94 372	-79 872
Installationer	-269 681	-268 001
	<b>-364 053</b>	<b>-347 873</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

<b>210 587</b>	<b>25 208</b>
----------------	---------------

## Varav

Maskiner och inventarier	10 708	25 208
Installationer	199 879	

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
576 andelar à 500 kr Intresseföreningen	288 000	288 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	123 465	126 345
Skattekonto	38 407	38 214
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>161 872</b>	<b>164 559</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 054	52 727
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 984	97 674
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 066	23 513
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>159 104</b>	<b>173 914</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	12 583	7 957
Bankmedel	5 417 222	4 884 683
Transaktionskonto	883 108	721 051
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 312 913</b>	<b>5 613 690</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	24 715 841	25 054 066
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>24 715 841</b>	<b>25 054 066</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,038%	2023-03-23	5 942 060,00	0	81 780,00	5 860 280,00
NORDEA	2,987%	2023-09-20	7 032 000,00	0	96 000,00	6 936 000,00
NORDEA	2,925%	2023-12-05	12 059 561,00	0	140 000,00	11 919 561
<b>Summa</b>			<b>25 033 621</b>	<b>0,00</b>	<b>317 780</b>	<b>24 715 841,00</b>

\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 24 715 841 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. Föreningen beräknas amortera ca 317 780 kr per år.

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 941	21 941
Övriga skulder	570	570
Skuld sociala avgifter och skatter	47 189	50 564
Avräkning hyror och avgifter	0	50
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>69 700</b>	<b>73 125</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	13 235	16 576
Upplupna sociala avgifter	1 149	1 846
Upplupna räntekostnader	35 350	5 205
Upplupna elkostnader	16 662	11 513
Upplupna vattenavgifter	16 769	5 906
Upplupna värmekostnader	54 543	58 604
Upplupna kostnader för renhållning	8 807	9 568
Upplupna revisionsarvoden	19 750	18 750
Upplupna styrelsearvoden	12 975	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 752	244 831
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>436 992</b>	<b>372 799</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	40 258 000	40 258 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

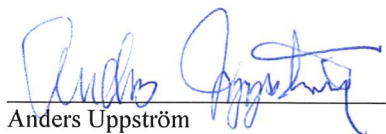
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

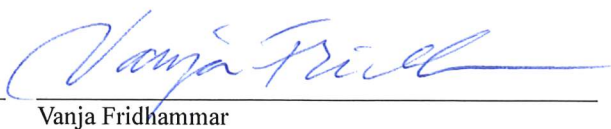
**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

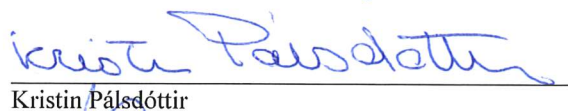
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

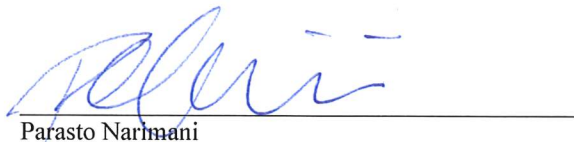
Styrelsens underskrifter

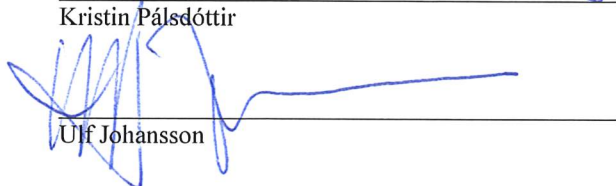
Göteborg 2023-03-28  
Ort och datum

  
Anders Uppström

  
Vanja Fridhammar

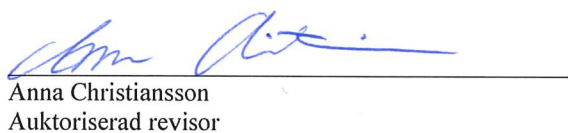
  
Kristin Pálsdóttir

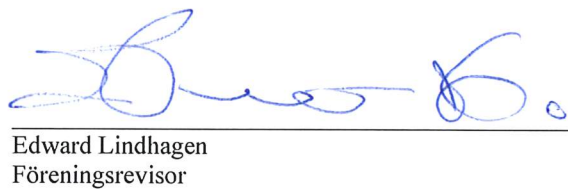
  
Parasto Narmani

  
Ulf Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2023

KPMG AB

  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

  
Edward Lindhagen  
Föreningsrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Nordenskiöldsgatan 23-25, org. nr 716408-6766

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Nordenskiöldsgatan 23-25 för år 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 utvärderar, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 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. 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 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Nordenskiöldsgatan 23-25 för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 trygghetssätt.

### 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 revisions sed 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 revisions sed 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

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Edward Lindhagen  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557489999005

## Document

Revisionsberättelse RB Brf Nordenskiöldsg 23-25 RB  
2022  
Main document  
2 pages  
*Initiated on 2023-03-30 11:37:17 CEST (+0200) by Parasto  
Narimani (PN)  
Finalised on 2023-04-03 18:21:33 CEST (+0200)*

## Signing parties

**Parasto Narimani (PN)**  
Riksbyggen  
*parasto.narimani@riksbyggen.se  
Signed 2023-03-30 11:37:17 CEST (+0200)*

**Edward Lindhagen (EL)**  
*ed@bergis.nu*



*The name returned by Swedish BankID was "EDWARD  
LINDHAGEN"  
Signed 2023-03-30 13:25:30 CEST (+0200)*

**Anna Christiansson (AC)**  
*ID number 7306265989  
anna.christiansson@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA  
CHRISTIANSOON"  
Signed 2023-04-03 18:21:33 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal)



# Verification

Transaction 09222115557489999005

ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

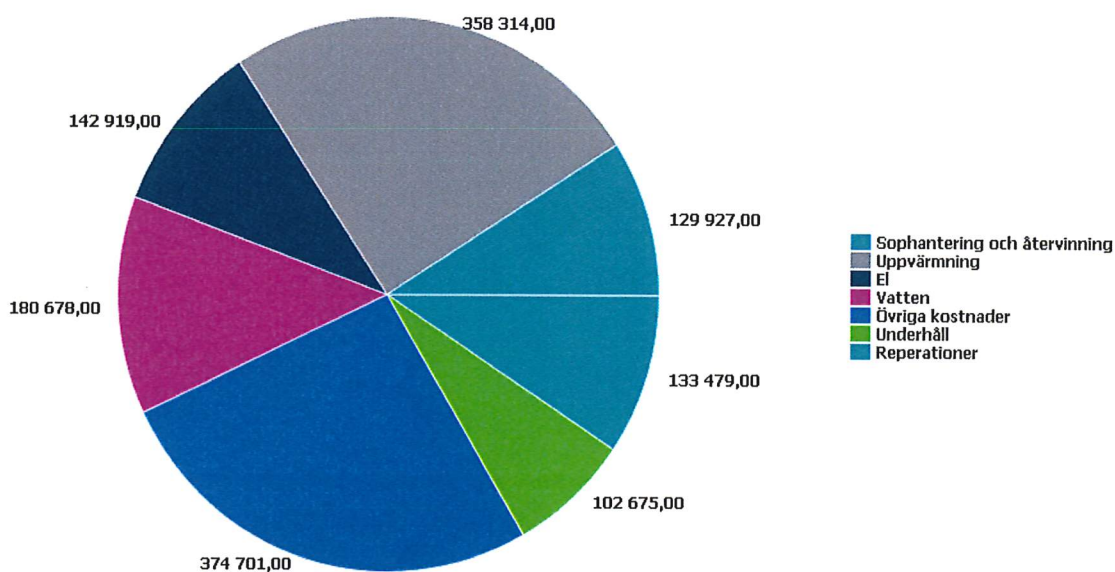
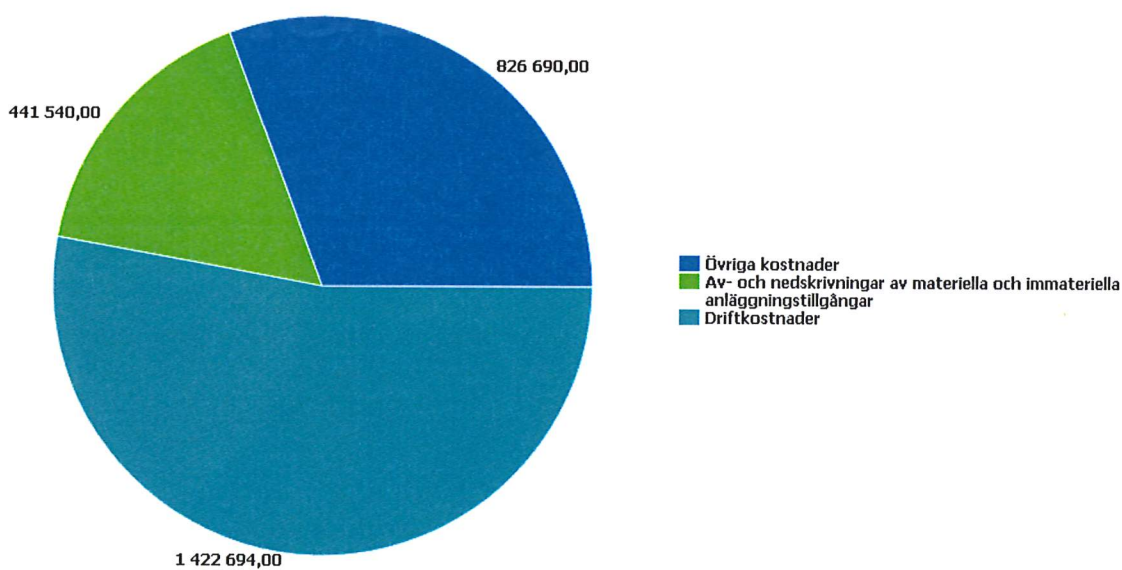
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 422 694	1 948 508
Övriga externa kostnader	462 426	466 307
Personalkostnader	148 753	178 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	441 540	439 860
Finansiella poster	215 512	69 468
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 690 924</b>	<b>3 102 477</b>



---

# RB BRF Nordenskiöldsg 23-25

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Nordenskiöldsg 23-25 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](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860