

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Oceankajen  
Org nr: 769628-1158

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Oceankajen 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-13.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är bättre/ än föregående år p.g.a. föreningen har fått elstöd samt åter fastighetskatt.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för el, vatten och reparationer.

Räntekostnaderna har ökat, föreningen har under verksamhetsåret omsatt två lån.

Årets resultat jämfört med budget visar en liten ökning.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 10%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 444 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 344 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 81 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamlet 2 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 46 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 2020. Fastigheternas adress är Auroras gränd 2, Oceankajen 4-6 samt Redaregatan 31-33.

Fastigheten är fullvärderad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	9
3 rum och kök	27
4 rum och kök	3
5 rum och kök	2

Total tomtarea 1 408 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 3 507 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 507 m<sup>2</sup>

**Lokaler hyresrätt** 337 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea** 337 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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
Öresundskraft	Fjärrvärme
Bredband2	Internet
Bixia samt Öresundskraft	Elleverans
Kone	Hissbesiktning
Riksbyggen	Administrativ förvaltning samt fastighetservice



Föreningen är delaktig i Hamlets samfällighetsförening tillsammans med Brf Trevågor. Föreningens andel är 48,4 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt ett underliggande parkeringsgarage.

#### **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 97 tkr och planerat underhåll för 7 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### **Underhållsplan:**

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 179 tkr (307 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Övrigt	7 180



Efter senaste stämman, 2023-05-22 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Åke Lindvall	Ordförande	2025
Ulf Malmgren	Vice ordförande	2025
Fitore Borg	Sekreterare	2025
Anders Glerup	Ledamot	2024
Tony Nordh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Håkansson	Suppleant	2025
Jonna Frisch	Suppleant	2024
Martin Sjunnesson	Suppleant	2024
Nathalie Brink	Suppleant	
	Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Jacobsson	Auktoriserad revisor	2024
Alex Westin	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
	Suppleant för föreningsvald revisors	2024
Mikael Söderberg		

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Solveig Aplander Rosencrant	Valberedning	2024

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 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 687 kr/m<sup>2</sup>/år.

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



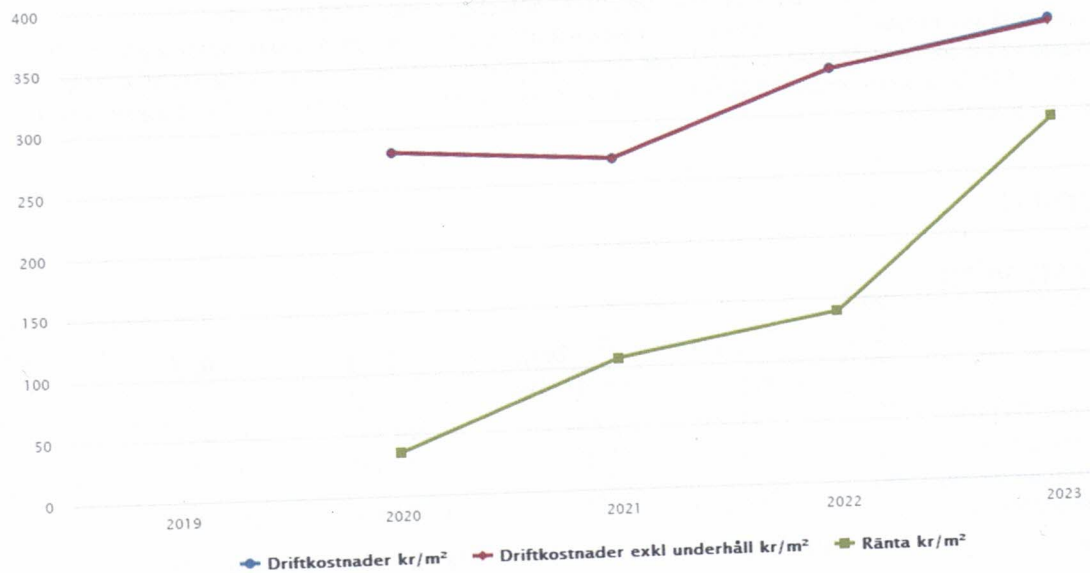
Riksbyggens enkla hållbarhetsidéer. Elhandelsavtalet är tecknat med Bixia som garanterar att 100 procent av den el som köps in är förnybar. Föreningen har även egen elproduktion genom solceller på tak. Med detta gör bostadsrättsföreningen aktiva miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. Föreningen har installerat laddboxar på samtliga bilplatser för att uppmuntra medlemmarnas övergång till elbilar. Föreningen ingår även i Helsingborgs stads Miljöprofil H+ med ett nytt och unikt avloppssystem för insamling och hantering av mat- och toalettavfall.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 825 646	3 248 806	3 209 331	1 778 064
Resultat efter finansiella poster	-91 998	-294 398	224 838	-491 437
Resultat exkl avskrivningar	1 443 576	885 743	1 747 420	396 736
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	264 576	-293 258	1 572 420	294 736
Balansomslutning	216 540 213	217 002 242	218 023 480	218 475 485
Årets kassaflöde	1 173 766	205 779	1 190 661	-5 452 610
Soliditet %	77	77	77	77
Likviditet %	10	6	12	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	62	70	73	85
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,0	1,5	2,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	765	681	727	444
Driftkostnader kr/kvm	372	337	269	163
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	370	337	269	280
Energikostnad kr/kvm	207	187	141	64
Underhållsfond kr/kvm	684	379	72	27
Reservering till underhållsfond kr/kvm	307	307	46	27
Sparande kr/kvm	377	230	455	103
Ränta kr/kvm	292	140	106	35
Skuldsättning kr/kvm	12 726	12 858	12 989	13 121
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 949	14 093	14 238	14 382
Räntekänslighet %	18,2	20,7	19,6	32,4

Föreningen har en förlust detta år och den är dels orsakad av höga vatten och el kostnader och dels av det höga ränteläget. Vatten och el kostnaderna kan föreningen inte påverka så mycket. Däremot omsätts två lån under året vars ränta beräknas sjunka med takt att ränteläget förbättras.



## 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 totala intäkter 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 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 645 000	0	0	1 456 000	-1 722 599	-636 840
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-636 840	636 840
Reservering underhållsfond				1 179 000	-1 179 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 180	7 180	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-91 998
<b>Vid årets slut</b>	<b>167 645 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 627 820</b>	<b>-3 531 259</b>	<b>-91 998</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 359 439
Årets resultat	-91 998
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 179 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 180
<b>Summa</b>	<b>-3 623 257</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 3 623 257**

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	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2		3 248 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3		142 414
<b>Summa rörelseintäkter</b>			<b>3 391 220</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4		-1 295 224
Övriga externa kostnader	Not 5		-282 380
Personalkostnader	Not 6		-67 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7		-1 522 582
<b>Summa rörelsekostnader</b>			<b>-3 167 536</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>223 684</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8		6 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9		13 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10		-538 344
<b>Summa finansiella poster</b>			<b>-518 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>-294 398</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	Not 11		-342 442
<b>Årets resultat</b>			<b>-636 840</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	212 827 080	214 349 662
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	181 883	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	382 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>213 008 962</b>	<b>214 732 037</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	69 000	69 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 000</b>	<b>69 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>213 077 962</b>	<b>214 801 037</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	64 351	918
Övriga fordringar	Not 17	121 450	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	64 903	162 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>250 704</b>	<b>163 424</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	3 211 546	2 037 780
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 211 546</b>	<b>2 037 780</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 462 250</b>	<b>2 201 204</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>216 540 213</b>	<b>217 002 242</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	167 645 000	167 645 000	
Fond för yttre underhåll	2 457 000	1 456 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>170 102 000</b>	<b>169 101 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 722 599	-1 722 599	
Årets resultat	-636 840	-636 840	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 659 439</b>	<b>-2 359 439</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>168 442 561</b>	<b>166 741 561</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	16 306 632	16 306 632
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 306 632</b>	<b>16 306 632</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	32 813 064	33 118 696
Leverantörsskulder	Not 21	31 027	69 072
Skatteskulder	Not 22	117 600	125 110
Övriga skulder	Not 23	326 997	186 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	485 251	455 151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 584 938</b>	<b>33 954 049</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>202 027 499</b>	<b>200 695 610</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-91 998	-636 840
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 535 575	1 522 582
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Skatt som belastar årets resultat	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 443 576</b>	<b>885 742</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-87 280	86 810
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	135 601	121 234
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 491 898</b>	<b>1 093 786</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	187 500	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-382 375
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>187 500</b>	<b>-382 375</b>



**Finansieringsverksamheten**

Förändring av skuld	-505 632	-505 632
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

---

-505 632 -505 632

**Årets kassaflöde**

1 173 766 205 779

**Likvidamedel vid årets början**

2 037 780 1 832 001

**Likvidamedel vid årets slut**

3 211 546 2 037 780

**Uppllysning om betalda räntor**

För erhållen och betald ränta se notförteckning

**Differens mot kassa och Bank i BR**

0 0



# 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
Installationer, laddstolpar	Linjär	15

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	2 410 044	2 231 484
Hyror, lokaler	693 468	625 572
Hyror, garage	426 000	362 850
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 234
Rabatter	-19 800	-125 504
Vattenavgifter	60 416	47 334
Elavgifter	255 518	108 304
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 825 646</b>	<b>3 248 806</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	600	0
Övriga ersättningar	27 452	25 103
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-4
Erhållna statliga bidrag	152 663	0
Övriga rörelseintäkter	347 004	117 315
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>527 718</b>	<b>142 414</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-7 180	0
Reparationer	-97 002	-71 799
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 800	-58 800
Samfällighetsavgifter	-72 600	-87 942
Försäkringspremier	-50 850	-45 403
Återbäring från Riksbyggen	4 100	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 292	-15 100
Serviceavtal	-24 840	-24 840
Obligatoriska besiktningar	-32 336	-12 068
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 625	-17 625
Snö- och halkbekämpning	-671	0
Drift och förbrukning, övrigt	-18 680	-9 264
Förbrukningsinventarier	0	-437
Vatten	-133 103	-95 037
Fastighetsel	-452 084	-424 774
Uppvärmning	-209 967	-198 253
Sophantering och återvinning	-65 993	-62 661
Förvaltningsarvode drift	-175 104	-176 123
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 431 027</b>	<b>-1 295 224</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-230 500	-230 500
IT-kostnader	-11 539	-8 012
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-24 175	-11 640
Kreditupplysningar	-2 034	-2 926
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 421	-7 728
Kontorsmateriel	-5 085	0
Telefon och porto	-3 228	-1 302
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-35	-15
Medlems- och föreningsavgifter	-2 990	-2 990
Bankkostnader	-3 161	-2 350
Övriga externa kostnader	-17 680	-3 166
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-320 347</b>	<b>-282 380</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-41 538	-51 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 196	-1 535
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 535
Sociala kostnader	-9 989	-13 130
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-54 723</b>	<b>-67 350</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 522 582	-1 522 582
Avskrivning Installationer	-12 992	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 535 575</b>	<b>-1 522 582</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 380	6 624
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 380</b>	<b>6 624</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	18 264	13 288
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	313	351
Övriga ränteintäkter	881	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>19 458</b>	<b>13 639</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 122 504	-533 819
Övriga räntekostnader	-2 025	-3 864
Övriga finansiella kostnader	0	-661
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 124 529</b>	<b>-538 344</b>

**Not 11 Skatt som belastar årets resultat**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskuld från 2020&2021	0	-342 442
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>-342 442</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	182 783 000	182 783 000
Mark	35 500 000	35 500 000
	<b>218 283 000</b>	<b>218 283 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>218 283 000</b>	<b>218 283 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 933 338	-2 410 755
	-3 933 338	-2 410 755

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 522 585	-1 522 585
	<b>-1 522 585</b>	<b>-1 522 585</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	-5 455 923	-3 933 338
--	------------	------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	212 827 077	214 349 662
--	-------------	-------------

**Varav**

Byggnader	177 327 077	178 849 662
Mark	35 500 000	35 500 000



**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Laddstolpar	382 375	0
Bidrag från Naturvårdsverket år 2023	-187 500	0
	<b>194 875</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>194 875</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Laddstolpar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-12 992	0
	<b>-12 992</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 992</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	181 883	0

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
		382 375
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>382 375</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	69 000	69 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>69 000</b>	<b>69 000</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	36 198	100
Kundfordringar	28 153	818
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>64 351</b>	<b>918</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	121 450	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>121 450</b>	<b>0</b>

## Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 021	50 850
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 511	632
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371	111 024
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>64 903</b>	<b>162 506</b>

## Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 561 472	0
Transaktionskonto	1 650 075	2 037 780
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 211 546</b>	<b>2 037 780</b>

## Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	48 919 696	49 425 328
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-168 544	-168 544
Lån som förfaller inom 12 månader	-32 697 336	-33 118 696
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 053 816</b>	<b>16 306 632</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-09-01	16 475 076,00	-16 348 668,00	126 408,00	0,00
STADSHYPOTEK		2023-09-01	16 475 076,00	-16 348 668,00	126 408,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,63%	2024-03-01	0,00	16 348 668,00	42 136,00	16 306 532,00
STADSHYPOTEK	4,63%	2024-03-01	0,00	16 348 668,00	42 136,00	16 306 532,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-09-01	16 475 176,00	0,00	168 544,00	16 306 632,00
<b>Summa</b>			<b>49 425 328,00</b>	<b>0,00</b>	<b>505 632</b>	<b>48 919 696,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 16 306 532kr och 16 306 532 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 21 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	31 127	69 072
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>31 127</b>	<b>69 072</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	117 600	125 110
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>117 600</b>	<b>125 110</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	11 474	0
Mottagna depositioner	45 614	45 614
Skuld för moms	269 906	111 014
Skuld sociala avgifter och skatter	3	29 392
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>326 997</b>	<b>186 020</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	139 498	67 685
Upplupna elkostnader	43 386	67 307
Upplupna värmekostnader	30 958	35 218
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337	754
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	281 052	284 187
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>495 231</b>	<b>455 151</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 563 000	50 563 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



## Styrelsens ord/information om styrelsearbetet juni 2023 till april 2024.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft sju protokollförda styrelsemöten.

### Våra lån

Direkt efter stämman 22 maj 2023 startade arbetet med att begära in offerter från SBAB, SEB, Stadshypotek/SHB, Nordea och Swedbank för våra två lån med förfallodag 2023-09-01. SEB och Nordea lämnade det bästa underlaget och inledningsvis hade Nordea bästa offerten. Martin Sjunnesson och Lars-Åke Lindvall träffade Nordea i ett fysiskt möte den 16 juni för att ytterligare försöka förbättra villkoren. Efter detta möte fick vi en bättre ränta från Stadshypotek/SHB och på styrelsemötet den 3 juli fattade styrelsen ett **enhälligt** beslut att välja Stadshypotek/SHB med 3-månaders Stibor med ett påslag på 0,47% (Stibor+0,47%). Av dessa 0.47% utgör ca 0,05% en extra rabatt eftersom vårt hus är miljöcertifierat. Vidare bestämdes att Martin Sjunnesson och Lars-Åke Lindvall skulle träffa Stadshypotek/SHB i ett fysiskt möte den 10 juli. Styrelsen beslutade också att noga följa marknaden under våren/sommaren/hösten 2024 för att eventuellt binda båda, eller ett av våra två lån, med rörlig ränta. Detta medförde att räntemarknadens utveckling var en återkommande punkt på samtliga styrelsemöten.

### Matavfall/vakuumledningar

För att lösa problemet med matavfallssystemet blev vi tvungna att köpa en ny pump. Efter många turer fram och tillbaka så menar Riksbyggen/Serneke att det inte är ett garantiärende eftersom främmande föremål, som bland annat träfibrer, har orsakat skadorna på pumpen. Dessa bedömdes vara så stora att en reparation inte var ett alternativ utan en ny pump måste installeras. För att så långt möjligt förhindra liknade skador i framtiden beslutade styrelsen att installera en pump med extra utrustning. Vi har anmält skadan på pumpen till vårt försäkringsbolag (Folksam) och fått den godkänd. I skrivande stund har vi inte fått alla fakturor, men vi bedömer att vi kommer att få större delen av kostnaden ersatt.

Vad gäller vakuumsystemet (våra toaletter) så har det varit en hel del utmaningar under det gångna året. NSVA känner ett visst ansvar för dessa problem och jobbar tillsammans med alla de föreningar som har vakuumsystem för att hitta bästa möjliga drift- och underhållsplaner för att undvika framtida problem.

### Fasadproblem

Panelerna på fasaderna till lägenheterna 3501 och 3502 utgörs av Sioo:x. Eftersom installationen är bristfälligt gjord har Serneke erbjudit sig att byta ut den. När vi i styrelsen diskuterade de årliga underhållskostnaderna för Sioo:x-panel, kom vi fram till att dessa skulle bli betydande, speciellt för fasaden mot Öresund. Därför beslutade styrelsen att ansöka om bygglov för att byta till plåt, men tyvärr fick vi avslag på detta under februari och har nu "överklagat" till Byggnadsnämnden. För information så är plåt och Sioo:x kostnadsneutralt för oss gentemot Serneke. Fortsättning följer och beslut i Byggnadsnämnden väntas i slutet av april.

### **Debitering av el och varmvatten**

Kostnaden för el har utgjorts av en fast summa per förbrukad kWh. Efter att Zushi ifrågasatt elkostnaden beslutade styrelsen att i stället månadsvis följa kostnaden per kWh. Även kostnaden för varmvatten har hanterats på samma sätt men eftersom den är en integrerad del av fjärrvärmeverklaren och inte separeras från värmen, går det inte att få en exakt kostnad för varmvattnet. Även arbete med att integrera kostnaderna på månadsavin för respektive garageplats som har billaddare pågår.

### **Balkonginglasningar**

Efter att styrelsen har gått igenom alla tidigare styrelseprotokoll så kan det konstateras att tidigare styrelser klart och tydligt har beslutat att alla kostnader som uppstår i samband med en balkonginglasning ligger på respektive bostadsrättsinnehavare. Det bygglov för inglasningar mot gården som fanns förföll våren 2023. Styrelsen bistår såklart med erfarenhet och historia om så önskas, styrelsen ska också godkänna innan ett eventuellt bygglov lämnas in.

**Vi i styrelsen tackar för det gångna året och för förtroendet!**

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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.