

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Liljedal Kungälv
Org nr: 716444-9485



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
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Liljedal Kungälv
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 Kungälv kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 762 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 508 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 854 m², vilket motsvarar 13 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gyberg 1 i Kungälv kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 73 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Trädgårdsgatan 20–28, Strandgatan 71–75, Södra Gränden 1-2 samt Gamla Gärdesgatan 2-8 i Kungälv.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar och kollektiv tilläggsförsäkring ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	6 r.o.k	Summa
6	17	26	17	5	2	73

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage platser
8	72

Total tomtarea	4 277 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 296 m ²
Total lokalarea	2 199 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 984 m²



Årets taxeringsvärde	152 485 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	135 000 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör 21,63 % 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 560 tkr och planerat underhåll för 164 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2016, 2017, 2018
Markytor	2016
Målning av balkonger, gårdsförråd	2018,2019
Ombyggnad lokaler/ ny lägenhet	2020
Uppdatering låssystem	2020
OVK	2020
Byte armatur samt installation av laddboxar	2021
Flytt av ytterdörr	2021

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Målning av staket	11 081
Utbyte av ljuskällor utomhusarmaturer till LED	149 710
Installation av plafond i förråd	2 603
Underhåll port P-garage	674

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Svensson	Ordförande	2023
Eva Brunsten Mattson	Ledamot	2024
Erling Karlsson	Ledamot	2024
Sven Olav Lindholm	Ledamot	2023
Olof Samuelsson	Ledamot	2023
Fredrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Pettersson	Suppleant	2024
Gitte Andersson	Suppleant	2023
Magnus Lohrant	Suppleant Riksbyggen	Slutat

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
BDO Göteborg AB	Auktoriserad revisor
Anders Svensson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Marie-Louise Thor

Valberedning
Thomas Asp
Rolf Carlsson

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



Styrelsens noteringar

När vi skriver detta i början av januari 2023, kan vi blicka tillbaka på ett relativt lugnt år i vår förening, men ett år som annars präglats mycket av den ökade inflationen, höjda räntekostnader och ökade kostnader inom de flesta områden. Dessa negativa förändringar i vår omvärld kommer att få ett större genomslag för vår förening under 2023. För att möta de ökade kostnaderna under 2023 har vi tvingats göra en avgiftshöjning från den 2023-02-01 med 5%. Våra lokalhyror har från årsskiftet, enligt våra hyresavtal höjts med ökningen av konsumentprisindex, 10,85%. Vårt lån i Handelsbanken, som vid förra årsskiftet uppgick till 13 247 tkr, flyttades till SBAB den 2022-06-01. Styrelsen beslutade att ha rörlig ränta på detta lån. Vid vårt budgetmöte i november beslutade vi också att använda en del av vårt likviditetsöverskott till att amortera detta lån med 7 miljoner kronor, vilket verkställdes omgående. Vi har också en årlig amortering på våra lån med ca 1 miljon kr/år, som löper vidare. Med de ökande elpriserna under året, har vår investering i ledbelysning i våra allmänna utrymmen, fått en kortare avskrivningstid än beräknat. Som vi informerat om löpande, så uppdagads det under hösten, att det vid bygget av våra hus användes rör, som senare har visat sig ha en undermålig kvalitet. En del av kostnaden för att identifiera och byta ut dessa rör, kommer att belasta vår underhållskostnad för 2023.

Styrelsen
BRF Liljedal

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningens årsavgift höjdes 2019-04-01 med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2022, beslutade styrelsen att inte höja årsavgiften under 2022.

Garageplatserna höjdes med 50 kr/plats/månad 2022-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 069	6 698	6 329	6 811	6 775
Resultat efter finansiella poster	746	41	-1 877	9 155	-8 262
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	166	377	148	119	119
Soliditet %	55	52	52	52	47
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	267	451	382	160	270
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	60	59	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	807	805	789	766
Driftkostnader, kr/m ²	338	380	568	272	1 156
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	319	291	281	272	271
Ränta, kr/m ²	136	139	139	191	226
Underhållsfond, kr/m ²	467	321	0	119	0
Lån, kr/m ²	10 050	11 089	11 210	11 331	12 377

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 55 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 061 709			2 458 649	-1 022 897	41 168
Disposition enl. årsstämmobeslut				267 000	-267 000	-41 168
Reservering underhållsfond				1 406 000	-1 406 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-164 068	164 068	
Årets resultat						746 017
Vid årets slut	103 061 709	0	0	3 967 580	-2 490 661	746 017

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 248 729
Årets resultat	746 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 406 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	164 068
Summa	-1 744 644

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	0
Ianspråktagande av underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 1 744 644

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 069 176	6 697 859
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 682	138 202
Summa rörelseintäkter		7 174 858	6 836 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 872 855	-3 196 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-521 100	-520 293
Personalkostnader	Not 6	-176 371	-196 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 761 656	-1 759 804
Summa rörelsekostnader		-5 331 982	-5 673 066
Rörelseresultat		1 842 876	1 162 995
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62 187	48 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 159 046	-1 170 144
Summa finansiella poster		-1 096 858	-1 121 826
Resultat efter finansiella poster		746 017	41 168
Årets resultat		746 017	41 168



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	188 688 062	190 440 778
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	83 115	17 013
Summa materiella anläggningstillgångar		188 771 177	190 457 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		188 879 177	190 565 791
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-19 502	-19 502
Övriga fordringar	Not 12	35 898	39 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	230 319	220 614
Summa kortfristiga fordringar		246 715	240 369
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 609 959	8 710 292
Summa kassa och bank		2 609 959	8 710 292
Summa omsättningstillgångar		2 856 674	8 950 661
Summa tillgångar		191 735 851	199 516 452



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	103 061 709	103 061 709	
Fond för yttre underhåll	3 967 580	2 458 648	
Summa bundet eget kapital	107 029 289	105 520 357	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 490 661	-1 022 897	
Årets resultat	746 017	41 168	
Summa fritt eget kapital	-1 744 644	-981 729	
Summa eget kapital	105 284 645	104 538 628	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 846 000	79 129 844
Summa långfristiga skulder		38 846 000	79 129 844
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 531 316	14 263 550
Leverantörsskulder		83 299	296 408
Skatteskulder		0	7 480
Övriga skulder	Not 16	104 050	61 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	886 541	1 219 056
Summa kortfristiga skulder		47 205 206	15 786 494
Summa eget kapital och skulder		191 735 851	199 516 452



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	110
Inventarier	Linjär	10-15

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	5 022 138	5 022 288
Hyror, lokaler	1 528 920	1 571 114
Hyror, garage	477 850	438 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-235 830
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 250	-3 200
Rabatter	-19 125	-159 645
Elavgifter	8 779	3 988
Debiterad fastighetsskatt	54 864	60 544
Summa nettoomsättning	7 069 176	6 697 859

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	70 080	70 080
Övriga ersättningar	14 220	14 737
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	0
Erhållna statliga bidrag	0	34 375
Övriga rörelseintäkter	21 380	19 010
Summa övriga rörelseintäkter	105 682	138 202

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-164 068	-746 642
Reparationer	-559 695	-378 667
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-264 218	-285 048
Försäkringspremier	-66 457	-66 035
Kabel- och digital-TV	-193 504	-187 032
Återbäring från Riksbyggen	5 300	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 318	-4 845
Serviceavtal	-27 103	-32 974
Obligatoriska besiktningar	-13 828	-3 398
Bevakningskostnader	-18 449	-17 259
Övriga utgifter, köpta tjänster	-31 954	-26 342
Snö- och halkbekämpning	-70 586	-132 489
Drift och förbrukning, övrigt	-6 833	0
Förbrukningsinventarier	-3 741	-17 151
Vatten	-322 844	-219 804
Fastighetsel	-177 867	-168 058
Uppvärmning	-640 421	-675 772
Sophantering och återvinning	-126 800	-114 142
Förvaltningsarvode drift	-160 469	-125 496
Summa driftskostnader	-2 872 855	-3 196 153



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-34 047	0
Förvaltningsarvode administration	-408 044	-403 151
IT-kostnader	-2 506	-7 722
Styrelsearvode	0	-31 568
Arvode, yrkesrevisorer	-34 096	-21 884
Övriga förvaltningskostnader	-3 980	-8 732
Kreditupplysningar	-438	-328
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 834	-14 994
Telefon och porto	-8 317	-5 890
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-4 320
Konsultarvoden	-10 504	-19 225
Bankkostnader	-4 455	-1 780
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-521 100	-520 293

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-130 225	-149 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 880	-15 700
Övriga kostnadsersättningar	-174	-3 526
Sociala kostnader	-24 092	-28 041
Summa personalkostnader	-176 371	-196 816

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 752 717	-1 752 717
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 125	-2 125
Avskrivning Installationer	-6 814	-4 962
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 761 656	-1 759 804



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	6 323
Ränteintäkter från långfristiga fordringar på värdepapper i andra företag	10 368	10 368
Ränteintäkter från bankkonton	51 342	31 503
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	443	123
Övriga ränteintäkter	34	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62 187	48 318

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	198 123 192	198 123 192
Mark	7 370 000	7 370 000
	205 493 192	205 493 192
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	205 493 192	205 493 192

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 052 414	-13 299 697
	-15 052 414	-13 299 697

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 752 717	-1 752 717
	-1 752 717	-1 752 717

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 805 130	-15 052 414
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	188 688 062	190 440 778
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	181 318 062	183 070 778
Mark	7 370 000	7 370 000

Taxeringsvärden

Bostäder	137 000 000	117 000 000
Lokaler	15 485 000	18 000 000

Totalt taxeringsvärde

	152 485 000	135 000 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	117 600 000	95 000 000
--	-------------	------------

varav mark

	34 885 000	40 000 000
--	------------	------------



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	70 873	70 873
Årets investering: laddboxar (kompletterande laddboxinstallation i garage)	75 042	0
	149 915	70 873
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 915	70 873
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-53 860	-46 773
	-53 860	-46 773
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-8 939	-7 087
	-8 939	-7 087
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-62 800	-53 860
	-62 800	-53 860
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 115	17 013
Varav		
Maskiner och inventarier	83 115	17 013

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
216 st garantikapitalbevis a´ 500 kr i Riksbyggens intresseförening	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14 875	11 360
Momsfordringar	0	27 897
Skattefordran	21 023	0
Summa övriga fordringar	35 898	39 257



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 309	66 313
Förutbetalda driftkostnader	0	3 619
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 058	101 870
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 018	47 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 934	1 092
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 319	220 614

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 084 299	7 104 338
Transaktionskonto	1 525 660	1 605 954
Summa kassa och bank	2 609 959	8 710 292

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	85 377 316	93 393 394
Nästa års amortering på långfristiga lån	-400 000	-1 101 615
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 131 316	-13 247 394
Långfristig skuld vid årets slut	38 846 000	79 129 844

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,84 %	2022-06-01	13 247 394,00	-12 939 316,00	308 078,00	0,00
SBAB	1,84%	2023-06-01	0,00	12 939 316,00	7 308 000,00	5 631 316,00
SWEDBANK	1,53%	2023-10-25	40 500 000,00	0,00	0,00	40 500 000,00
SBAB	0,94%	2024-08-09	39 646 000,00	0,00	400 000,00	39 246 000,00
Summa			93 393 394,00	0,00	8 016 078,00	85 377 316,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 40 500 000 kr och SBAB lån om 5 631 316 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 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	25 500	38 250
Skuld för moms	14 449	21 399
Skuld sociala avgifter och skatter	62 420	36
Avräkning hyror och avgifter	1 680	1 800
Summa övriga skulder	104 050	61 485

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	96 000	108 586
Upplupna driftskostnader	32 679	38 413
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	134 383
Upplupna elkostnader	25 042	21 005
Upplupna värmekostnader	99 610	98 446
Upplupna kostnader för renhållning	3 652	3 486
Upplupna revisionsarvoden	28 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	916	100 426
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	600 642	688 313
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	886 541	1 219 056

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

På grund av ökade kostnader i samhället såsom el, vatten, sophämtning mm så höjs Årsavgifterna med 5% från år 2023. (år 2023 höjning från februari till december = 11 månader) i övrigt har sedan räkenskapsårets utgång inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Svensson

Eva Brunsten Mattsson

Erling Karlsson

Olav Lindholm

Olof Samuelsson

Fredrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-
BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor

Anders Svensson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv
Org.nr. 716444-9485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är beroende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Liljedal Kungälv för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg

Auktoriserad revisor

Anders Svensson

Förtroendevald revisor

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 planenliga 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.

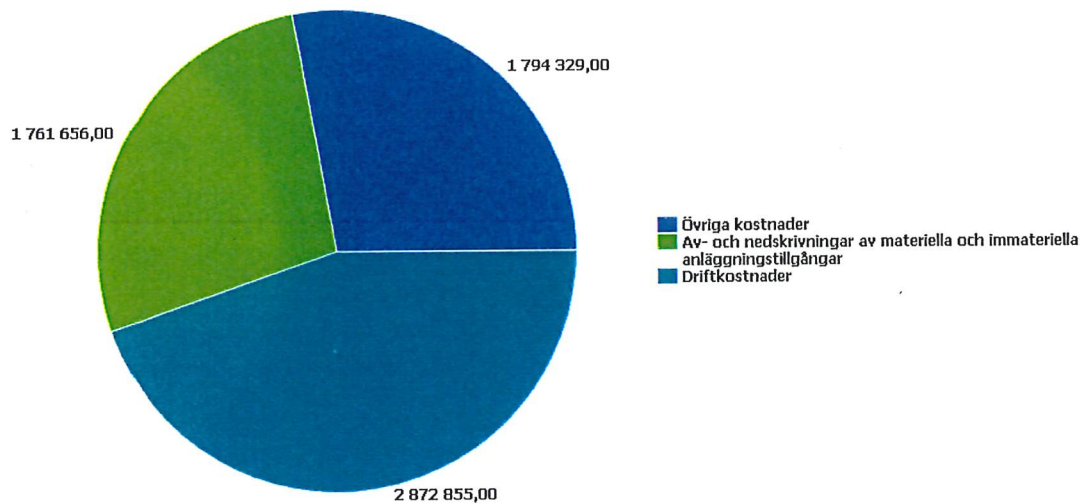
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

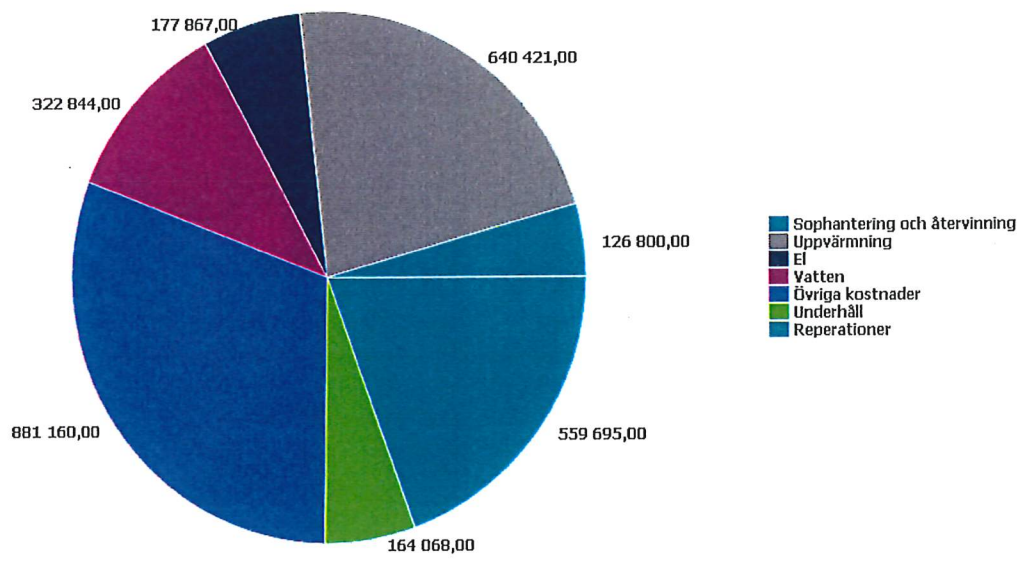
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 872 855	3 196 153
Övriga externa kostnader	521 100	520 293
Personalkostnader	176 371	196 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 761 656	1 759 804
Finansiella poster	1 096 858	1 121 826
Summa kostnader	6 428 840	6 794 893



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	12 884	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	77 699	75 425
Trädgårdsskötsel extra debiterat	56 729	40 303
Rabatt/återbäring från RB	-5 300	-5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	29 318	4 845
Serviceavtal	27 103	32 974
Inre skötsel/städ extra	13 157	9 768
Obligatoriska besiktningkostnader	0	3 398
Hissbesiktning	13 828	0
Bevakningskostnader	18 449	17 259
Övriga utgifter för köpta tjänster	31 954	26 342
Snö- och halkbekämpning	70 586	132 489
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	5 946	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	91 497	0
Rep bostäder utg för köpta tj	44 748	145 971
Rep lokaler utg för köpta tj	32 964	8 453
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	125 198	50 944
Rep installationer utg för köpta tj	9 374	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	13 653	7 985
Rep install utg för köpta tj Ventilation	70 860	54 046
Rep install utg för köpta tj El	33 660	27 510
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	2 547
Rep install utg för köpta tj Hissar	56 347	27 213
Rep install utg för köpta tj Låssystem	32 858	24 162
Rep install utg för köpta tj Övrigt	1 793	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10 969	26 748
Rep markytor utg för köpta tj	24 479	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	2 134
Övriga Reparationer	0	954
Vattenskador	5 349	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11 081	41 438
UH installationer utg för köpta tj El	152 313	543 528
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	39 111
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	674	122 565
Fastighetsel	177 867	168 058
Uppvärmning	640 421	675 772
Vatten	322 844	219 804
Sophämtning	126 800	114 142
Fastighetsförsäkring	66 457	66 035
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	193 504	187 032
Övriga fastighetskostnader	6 833	0
Fastighetsskatt	264 218	285 048
Förbrukningsmaterial	3 741	17 151
Summa driftkostnader	2 872 855	3 196 153



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	6 296 kr/kvm	6 296 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	3	3
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	31	30
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	28	27
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	42	45
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	3
Hissbesiktning	2	0
Inre skötsel/städ extra	2	2
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	7	23
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20	8
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	4
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	5	4
Rep install utg för köpta tj Hissar	9	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5	4
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11	9
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep lokaler utg för köpta tj	5	1
Rep markytor utg för köpta tj	4	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	1	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	15	0
Serviceavtal	4	5
Snö- och halkbekämpning	11	21
Sophämtning	20	18
Systematiskt brandskyddsarbete	5	1
Tomträttsavgälder	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	9	6
Trädgårdsskötsel grundavtal	12	12
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	7
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	19
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	6
UH installationer utg för köpta tj El	24	86
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Underhåll Övrigt	0	0

Uppvärmning	102	107
Vatten	51	35
Vattenskador	1	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	5	4
Summa driftkostnader	456,30	507,65

RB BRF Liljedal Kungälv

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Liljedal Kungälv 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860