

Årsredovisning

Riksbyggen
BRF Eriksbergsterrassen
Org nr 769614-3721

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Eriksbergsterrassen 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 Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 860 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 247 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 73:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 63 lägenheter. Fastigheten är uppförd 2008 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Maj på Malös gata 32-40 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Prionova.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
19	27	9	8	63

Dessutom tillkommer

Garage	MC
50	6

Total tomtarea	3 322 m ²
Total bostadsarea	5 935 m ²

Årets taxeringsvärde	211 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	197 748 000 kr

Föreningen är ansluten till Eriksbergs Samfällighetsförening gemensamhetsanläggning GA:10m sopsugsanläggning med andelstal 1,438%.

Föreningen är också ansluten till Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening gemensamhetsanläggning GA:40, parkeringsplatser med andelstal 8,80%.

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 258 tkr och planerat underhåll för 318 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	69 450
Installation varmvattenmätare	76 584
OVK	171 490

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sören Hansen	Ordförande	2024
Ove Bergendahl	Sekreterare	2023
Christel Englund	Vice ordförande	2023
Gunnar Hiljemark*	Ledamot	2024
Stig-Arne Karlsson	Ledamot	2023
Ola Stolt Perlbo	Ledamot	2024
Amila Novo*	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Richard Björn	Suppleant	2023
Bryan Mobbs	Suppleant	2024
Marie Hellström*	Suppleant Riksbyggen	2023

**Gunnar Hiljemark har från 2023-01-01 antagit rollen som styrelsesuppleant
Ledamot och Suppleant från Riksbyggen har avgått under januari 2023.*

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Basak Kadiroglu	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Garshnek	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Bork	2023
Linnéa Abrahamsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har präglats av oro i vår omvärld och i Sverige vilket också har fått en påverkan på vårt boende i BRF Eriksbergsterrassen genom höjda leverantörskostnader, avgifter, räntekostnader och elavgifter.

Under 2022 har styrelsen fortsatt sitt arbete att säkra att vi har en god och väl uppdaterad underhållsplan. Under året har vi fått godkänt OVK-besiktning, bytt påsfilter i våra ventilationsaggregat samt gjort underhållsspolning av rör i kök och badrum. Underhållsspolningen har 2 års garanti på arbetet.

Som ett led att bli mera klimatsmarta så tog vi också ett beslut i styrelsen att utöka antal laddstationer i garaget så att alla P-platser numera har laddmöjligheter. Vi har för detta sökt och fått godkänt för bidrag från naturvårdsverket på halva investeringskostnaden. Fler åtgärder för miljön och huset kommer under 2023.

Styrelsen valde att konkurrensutsätta vår ekonomiska förvaltare vilket en arbetsgrupp tog sig an under våren 2022 och resultatet av de arbetet blev att styrelsen tog beslutet efter sommaren att lämna Riksbyggen och istället skriva avtal med SBC som vår nya förvaltare från 1 januari 2023. Denna ändring ger flera möjlighet för styrelsen att tillsammans med SBC och deras styrelse/kund portal öka kontrollen och effektiviteten i vårt ekonomiarbete till en avsevärt lägre kostnad än vad vi haft tidigare.

Som ett förslag från årsstämman 2022 att investera i en hjärtstartare i föreningen, tog styrelsen beslutet att införskaffa en sådan men på grund av komponentbrist har vi ännu inte fått den levererad till oss.

Kopplad till ökade och fluktuerande elkostnader tillsatte styrelsen en arbetsgrupp efter sommaren med uppdrag att inventera vår gemensamma elförbrukning och ge förslag på åtgärder som föreningen kan göra för att minska förbrukning för fastigheten.

Ett beslut som styrelsen tog under hösten var att byta de hängande armaturerna på innergården. De gamla gick inte att laga längre då det inte fanns reservdelar att få tag i. De nya är av LED vilket minskar vår elförbrukning och som vi tror även kostnad för underhåll. Bytet skede i början av 2023.

Vid budgetarbetet för 2023 fick vi information att kostnader från de flesta av våra leverantörer har ökat och för att inte få ett större underskott än normalt tog styrelsen beslut att från 1 januari 2023 höja avgiften med 4 %.

Den fasta avgiften för kallvatten höjdes från 80 till 90 kr per månad, Varmvatten höjdes med från 72 till 78 kr m³. Elavgiften som höjdes från 1,50 till 3,50 inkl moms under hösten. Vi följer upp detta varje månad och har i beredskap att höja eller sänka om priset skulle ändras.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång haft en extrastämma för att anta ny stadgar. Nya stadgar kommer att antas under 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från 1 januari 2023.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 949	4 949	4 926	4 966	4 543
Årets resultat	-613	-671	42	-145	-776
Resultat exklusive avskrivningar	1 247	1 189	1 919	1 710	1 078
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	437	379	1 389	1 180	548
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	136	136	89	89	89
Balansomslutning	223 210	225 819	226 447	226 431	228 529
Soliditet %	81	81	81	81	80
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	674	674	674	674	618
Driftkostnader, kr/m ²	461	471	353	374	376
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	408	441	351	360	355
Ränta, kr/m ²	118	117	117	126	163
Underhållsfond, kr/m ²	848	765	658	571	496
Lån, kr/m ²	6 806	7 143	7 143	7 143	7 480

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 i procent av balansomslutningen.

CS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	182 490 000	4 542 600	-3 992 231	-670 803
Disposition enl. årsstämmobeslut			-670 803	670 803
Reservering underhållsfond		810 000	-810 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-317 525	317 525	
Årets resultat				-613 053
Vid årets slut	182 490 000	5 035 075	-5 155 509	-613 053

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 663 034
Årets resultat	-613 053
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-810 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	317 525
Summa	-5 768 562

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 5 768 562

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 948 450	4 949 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 219	54 643
Summa rörelseintäkter		5 006 669	5 004 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 736 150	-2 793 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 387	-221 084
Personalkostnader	Not 6	-156 706	-121 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 860 064	-1 859 657
Summa rörelsekostnader		-4 949 307	-4 995 160
Rörelseresultat		57 363	9 032
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 024	3 024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 452	10 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-698 892	-693 477
Summa finansiella poster		-670 415	-679 835
Resultat efter finansiella poster		-613 053	-670 803
Årets resultat		-613 053	-670 803

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	218 037 205	219 872 533
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	449 092	16 680
Summa materiella anläggningstillgångar		218 486 297	219 889 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		218 517 797	219 920 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 253	60
Övriga fordringar	Not 12	1 067 616	8 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	218 716	153 177
Summa kortfristiga fordringar		1 292 585	162 131
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 399 266	5 736 481
Summa kassa och bank		3 399 266	5 736 481
Summa omsättningstillgångar		4 691 851	5 898 612
Summa tillgångar		223 209 648	225 819 325

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 490 000	182 490 000
Fond för yttre underhåll		5 035 075	4 542 600
Summa bundet eget kapital		187 525 075	187 032 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 155 510	-3 992 231
Årets resultat		-613 053	-670 803
Summa fritt eget kapital		-5 768 562	-4 663 034
Summa eget kapital		181 756 513	182 369 565
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 170 000	31 724 800
Övriga långfristiga skulder		4 500	6 000
Summa långfristiga skulder		16 174 500	31 730 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 224 800	10 670 000
Leverantörsskulder		116 158	145 771
Skatteskulder		248 094	236 904
Övriga skulder		83 580	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	606 003	666 285
Summa kortfristiga skulder		25 278 635	11 718 960
Summa eget kapital och skulder		223 209 648	225 819 325

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
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10
Markinventarier	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5-10
Anslutningsavgifter	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

SR

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	3 999 768	3 999 768
Hyror, garage	562 050	549 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-931	-875
Vattenavgifter	154 888	171 095
Elavgifter	232 675	230 360
Summa nettoomsättning	4 948 450	4 949 548

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pant och överlåtelseavgift	12 521	25 412
Övernattningslägenhet	43 650	26 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	2 050	600
Försäkringsersättningar	0	2 612
Summa övriga rörelseintäkter	58 219	54 643

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-317 525	-174 386
Reparationer	-257 984	-519 253
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-128 697	-119 397
Samfällighetsavgifter	-61 901	-63 823
Försäkringspremier	-104 575	-104 355
Kabel- och digital-TV	-101 464	-98 640
Återbäring från Riksbyggen	1 700	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 784	-33 294
Obligatoriska besiktningar	-77 301	-76 920
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 439	-69 049
Snö- och halkbekämpning	-32 314	-27 628
Ersättningar till hyresgäster	0	-500
Förbrukningsinventarier	-7 532	-6 558
Vatten	-148 010	-163 246
Fastighetsel	-669 264	-466 359
Uppvärmning	-490 574	-514 889
Sophantering och återvinning	-6 536	0
Förvaltningsarvode drift	-299 950	-356 081
Summa driftskostnader	-2 736 150	-2 793 077

58

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-10 598	-608
Förvaltningsarvode administration	-109 960	-117 519
IT-kostnader	-10 414	-9 362
Styrelsearvode	-12 975	-6 020
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-27 286
Övriga förvaltningskostnader	-1 616	-16 999
Kreditupplysningar	-600	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 559	-25 614
Kontorsmateriel	-1 250	-4 559
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-3 780
Serviceavgifter	-7 800	0
Köpta tjänster	-6 556	-6 531
Bankkostnader	-2 640	-2 050
Övriga externa kostnader	-1 900	-700
Summa övriga externa kostnader	-196 387	-221 084

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-103 772	-92 718
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 394	-1 200
Sociala kostnader	-30 540	-27 424
Summa personalkostnader	-156 706	-121 342

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 751 445	-1 751 445
Avskrivning Markanläggningar	-36 138	-36 138
Avskrivning Markinventarier	-12 375	-11 491
Avskrivning Anslutningsavgifter	-17 719	-17 719
Avskrivningar tillkommande utgifter	-17 650	-17 650
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 736	-25 214
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 860 064	-1 859 657

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-697 449	-692 668
Övriga räntekostnader	-1 443	-809
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-698 892	-693 477

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	202 000 000	202 000 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Tillkommande utgifter	353 000	353 000
Anslutningsavgifter	354 375	354 375
Markanläggning	361 383	361 383
Markinventarier	185 625	371 250
	235 254 383	235 440 008
Årets anskaffningar		
Investeringsstöd Laddstolpar	0	-185 625
	0	-185 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	235 254 383	235 254 383
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 633 388	-12 881 943
Anslutningsavgifter	-229 804	-212 085
Tillkommande utgifter	-229 450	-211 800
Markanläggningar	-252 967	-216 829
Markinventarier	-36 241	-24 750
	-15 381 850	-13 547 407
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 751 445	-1 751 445
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-17 719	-17 719
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-17 650	-17 650
Årets avskrivning markanläggningar	-36 138	-36 138
Årets avskrivning markinventarier	-12 375	-11 491
	-1 835 327	-1 834 443
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 217 177	-15 381 850
Restvärde enligt plan vid årets slut	218 037 205	219 872 533
Varav		
Byggnader	185 615 167	187 366 612
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	106 853	124 571
Tillkommande utgifter	105 900	123 550
Markanläggningar	72 278	108 416
Markinventarier	137 009	149 384

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	318 575	318 575
	318 575	318 575
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	1 011 619	0
Brand- och rökdetektorer laddstolpar	52 500	0
Investeringsstöd Laddstolpar	-606 971	0
	457 148	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	775 723	318 575
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-301 895	-276 681
	-301 895	-276 681
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 680	-25 214
Markinventarier (laddstolpar)	-8 056	0
	-24 736	-25 214
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-318 575	-301 895
Markinventarier (laddstolpar)	-8 056	
	-326 631	-301 895
Restvärde enligt plan vid årets slut	449 092	16 680
Varav		
Inventarier och verktyg	0	16 680
Markinventarier (laddstolpar)	449 092	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
63st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	31 500	31 500
Summa andra långfristiga fordringar	31 500	31 500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	82 614	4 017
Investeringsstöd laddstolpar	606 971	4 877
Klientmedelskonto SBC	378 031	0
Summa övriga fordringar	1 067 616	8 894

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	117 250	104 575
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	22 385
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 092	25 366
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	911	851
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 463	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 716	153 177

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel SBAB	2 452 456	3 537 897
Transaktionskonto Swedbank	946 810	2 198 584
Summa kassa och bank	3 399 266	5 736 481

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	40 394 800	42 394 800
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 224 800	-10 670 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 170 000	31 724 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,95%	2022-03-16	10 670 000,00	-8 670 000,00	2 000 000,00	0,00
NORDEA	2,874%	2023-03-16	0,00	8 670 000,00	0,00	8 670 000,00
SWEDBANK	2,45%	2023-12-21	15 554 800,00	0,00	0,00	15 554 800,00
NORDEA	1,30%	2024-02-21	16 170 000,00	0,00	0,00	16 170 000,00
Summa			42 394 800,00	0,00	2 000 000,00	40 394 800,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi (Nordea) lån om 8 670 000 kr samt 15 554 800 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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	14 959
Upplupna räntekostnader	55 422	46 579
Upplupna elkostnader	25 806	47 779
Upplupna vattenavgifter	15 500	13 000
Upplupna värmekostnader	77 775	79 754
Upplupna revisionsarvoden	18 750	22 500
Upplupna styrelsearvoden	0	47 610
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 466	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 284	394 104
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	606 003	666 285

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	51 510 000	51 510 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG, 2024 10
Ort och datum

Sören Hansen
Sören Hansen

Christel Englund
Christel Englund

Stig-Arne Karlsson
Stig-Arne Karlsson

Ove Bergendahl
Ove Bergendahl

Ola Stolt Perlbo
Ola Stolt Perlbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-26

KPMG

Sara Ryfors
Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Basak Kadiroglu
Basak Kadiroglu
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Eriksbergsterrassen, org. nr 769614-3721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eriksbergsterrassen 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Eriksbergsterrassen 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

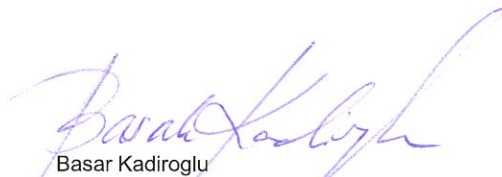
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 26/4-23

KPMG AB


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor


Basar Kadiroglu
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.

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 motsvaras 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 skuldtynad 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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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.