

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Göteborgshus 26
Org nr: 757201-7320





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Göteborgshus 26 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 315 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 528 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Järnbrott 162:10 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 376 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Marklandsgatan 43-71 i Göteborg. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-12-11 med en årlig avgäld på 723 000 kr. Förhandling pågår med Göteborgs Stad där de har yrkat på en ny avgift om ca 2,8 miljoner årligen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	48
2 rum och kök	176
3 rum och kök	112
4 rum och kök	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	114
Antal p-platser	195
Antal lokaler	5

Total tomtarea 28 658 m²

Total bostadsarea 22 696 m²



Årets taxeringsvärde	452 744 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	452 744 000 kr

Riksbyggens kontor i Göteborg 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 757 tkr och planerat underhåll för 6 447 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering samlingslokal	430 102
Torktumlare, service och filterbyte, tvättfack till tvättmaskiner	122 683
Värmeväxlare (injustering värme, växlarbyte), belysningspollare, låscylinrar och låshus	136 213
Miljöhus och p-plats, asfaltering	266 467
Passersystem och dörrar	5 300 000
Övrigt	191 261

Brf Göteborgshus 26 verksamhetsåret 2022/2023

Inledning

2022/2023 har präglats av kraftigt ökade kostnader för i princip all verksamhet; värmekostnader och kostnader för el har ökat beroende på energikrisen, kostnader för VA, avfallshantering och andra tjänster har ökat beroende på ökade taxor och indexuppräkningar med den kraftigt ökade inflationen som grund. Räntekostnaderna har ökat 2022/2023 beroende på de snabbt ökade räntenivåerna. Mot bakgrund av allt detta får resultatet för 2022/2023 ses som gott.

Det kan noteras att förbrukning av värme, el, avfall m m visar på en nedåtgående tendens.

Brf Göteborgshus 26 är i tvist med Göteborgs kommun om storleken på avgälden för tomträtten för perioden från december 2021. Göteborgs stad har yrkat på en avgäld om ca 2,8 Mkr, vilket Brf Göteborgshus 26 anser vara oskälig mot bakgrund av att realräntan under den senaste tioårsperioden varit negativ. Den rättsliga prövningen av tomträttsavgälden har pågått under 2022/2023 och kommer att pågå också innevarande verksamhetsår. Den tomträttsavgäld som Brf Göteborgshus 26 betalar ligger fortfarande kvar på den gamla nivån om ca 0,7 Mkr. Frågan om tomträttsavgälden och dess storlek är en utmaning för kommande verksamhetsår givet alla andra kostnadsökningar.

Underhåll och reparationer verksamhetsåret 2022/2023

Under verksamhetsåret 2022/2023 har följande större åtgärder inom underhåll och reparationer genomförts:

- Renovering och upprustning av samlingslokal,
- Byte av porttelefoner, kodlås och införande av informationssystem i entréer samt digital bokning av tvättstugor och torkrum,
- Byte av branddörrar i källargångar och till vindar för bättre tillgänglighet,
- Översyn och underhåll av skyddsrum i samtliga tre fastigheter,
- Målning av linjer på parkeringsplatser samt tvätt av garage- och husfasader,



Underhåll och reparationer tidigare verksamhetsår

Följande större åtgärder som genomförts under de fem senaste verksamhetsåren kan framhållas:

- Fler cykelparkeringar (utomhusgarage),
- Trappor och ramper till Marklandsgatan 43 – 49,
- Etablering av två gästrum i Marklandsgatan 43 – 49,
- Ny belysning vid fastigheterna och i utemiljöerna samt upprustning och utökning av uteplatser och förbättring allmänt av utemiljöer,
- 78 parkeringsplatser har utrustats med laddningsmöjlighet bl a med finansiering av bidrag (Naturvårdsverket),
- Renovering och upprustning av samlingslokal.

Underhåll och projekt 2023/2024 - 2024/2025

Följande underhåll och projekt kommer att genomföras kommande år:

2023/2024

Avsättning enligt underhållsplan: ca 0,7 Mkr

Byte av nycklar till garage och andra gemensamma utrymmen samt målning av entréer och upprustning av tvättstugor.

2024/2025

Avsättning enligt underhållsplan: ca 2,5 Mkr

Värmeväxlare, injustering, byte termostater.

Projektet kring värmeväxlare och värmepumpar syftar till att, i samarbete med Panncentralen Frölundaborg, minska bergvärmeanläggningens beroende av fjärrvärme för att återladda berget under sommartid, men också att minska fastigheternas effektuttag totalt sett.

Övrigt avseende reparationer och underhåll

Kostnaderna för reparationer har minskat verksamhetsåret 2022/2023 i relation till året före; detta år hanterades ett antal vattenskadorna i olika lägenheter. Styrelsen följer utvecklingen kring standard i lägenheterna och har sedan tidigare verksamhetsår beslutat om obligatorisk avflyttningskontroll i alla lägenheter som överläts för att dokumentera standard i bland annat kök och badrum.

Driftskostnader

Driftskostnaderna 2022/2023 har ökat markant i relation till verksamhetsåret före beroende på i första hand väsentligt högre kostnader för värme + 737 tkr - och för el till gemensamma utrymmen, + 270 tkr. Också kostnaderna för VA, sophämtning m m har ökat som konsekvens av högre taxor.

Anledningen till ökningen av värmekostnaden är att föreningen använt fjärrvärme till ett högre pris än vad bergvärmen via bergvärmeanläggningen Panncentralen Frölundaborg kostat tidigare år; bergvärmeanläggningen har inte varit i bruk under större delen av 2022/2023 beroende på att de höga elpriserna inte gjort det ekonomiskt försvarbart att driva anläggningen.

I övrigt har merparten kostnadsposter ökat beroende på inflation och indexuppräknings.

Tomträttsavgälden är fortfarande den som gällde före december 2021 då föreningen tvistar om storleken på avgäldsökningen i mark- och miljödömsolen; Göteborg stad har yrkat på en ny avgäld om ca 2,8 Mkr.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till -543 tkr att jämföra med 1 150 tkr för 2021/2022.

Kassa och bank

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 3 286 218 kr i kassa och bank att jämföra med 6 931 010 kr vid samma tidpunkt i bokslutet för 2021/2022. Anledningen till den relativt stora posten är att kostnadsförbrukningen av underhåll släpar efter beroende på långa tider för projektering, entreprenader, handläggningstider av bygglov och tillstånd. För 2021/2022 var motsvarande belopp 11 656 424 kr.



Lån och amorteringar

Under 2022/2023 har 78 tkr amorterats på föreningens lån, vilket är avsevärt mindre än målsättningen om 3 Mkr varje verksamhetsår. Anledningen till den låga amorteringen är att vid tidpunkten för omsättning av aktuellt lån var tillgängliga medel i kassa och bank tämligen låga.

Under 2021/2022 har sammanlagt 6 Mkr amorterats på föreningens lån.

Lånen är huvudsakligen tagna i samband med bytet av stammar och ombyggnad av badrum 2003.

Föreningens låneskuld redovisas i not till denna årsredovisning. Föreningens låneskuld ligger i en portfölj med olika löptid på räntenivåerna.

<u>2017/2018</u>	<u>Tkr</u>
Ingående skuld	84 536
Amortering	2 085
Utgående skuld	82 450

<u>2018/2019</u>	
Ingående skuld	82 450
Amortering	2 590
Utgående skuld	79 714

<u>2019/2020</u>	
Ingående skuld	79 712
Amortering	58
Utgående skuld	79 654

<u>2020/2021</u>	
Ingående skuld	79 712
Amortering	3 000
Utgående skuld	76 519

<u>2021/2022</u>	
Amortering	6 000
Utgående skuld	73 499

<u>2022/2023</u>	
Amortering	78
Utgående skuld	73 422

Räntekostnaderna har ökat avsevärt 2022/2023 i relation till verksamhetsåret före och uppgick nu till ca 0,9 Mkr mot ca 0,6 Mkr. Under 2023/2024 förfaller ytterligare lån och måste omsättas till högre ränta, vilket innebär att räntekostnaderna kommer att öka ytterligare.

Föreningens låneskuld kan också beskrivas som lån per kvadratmeter Enligt detta mått har föreningens låneskuld minskat över tid från 3 633 kr per kvadratmeter 2017/2018 till 3 235 kronor per kvadratmeter 2022/2023. Alla värden under 5 000 kronor per kvadratmeter anses tyda på en långsiktigt hållbar ekonomi och låg belåning.



Ett sätt att bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska hållbarhet är att relatera låneskulden till omsättningen. Det ger en skuldkvot på 3,75 för 2022/2023 mot 3,80 för verksamhetsåret 2021/2022 och 4, 21 för verksamhetsåret 2020/2021. Alla värden under 5 anses bra särskilt om fastigheten är i gott skick.

Avgiftsökning 2020/2021, 2021/2022 och 2022/2023

Styrelsen beslutade, mot bakgrund av att tomträttsavgälden kommer att öka, att höja årsavgiften med +3 % för verksamhetsåret 2020/2021 liksom också värmedebiteringen och hyra för garage- och parkeringsplatser.

För 2021/2022 höjdes årsavgiften med ytterligare + 3% för att bland annat rymma ökningen av tomträttsavgälden.

För 2022/2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med + 1% med hänvisning till generellt ökade driftskostnader.

För 2023/2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med + 1% samt att öka utdebiteringen av värmekostnaden till 133 kronor per kvadratmeter och år.

Hållbarhetsarbete

Styrelsen för Göteborgshus 26 har våren 2021 fastställt en plan för föreningens hållbarhetsarbete och ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt ISO 14001 (standard). Syftet är att minska föreningens miljöpåverkan och att hålla nere olika driftskostnader.

En del i detta arbete är att redovisa föreningens miljöpåverkan utifrån ett antal aspekter såsom energiförbrukning (värme, el för ventilation, maskiner, belysning), upphandling av tjänster för underhåll och reparationer, avfall, inköp (av inventarier, maskiner, kontorsmaterial), kemikalier för städ och underhåll av gårdar och fasader, transporter, byggnadsmaterial (eventuellt innehåll av asbest eller radon) samt vattenförbrukning

Energiplan och målbild för energiförbrukning

Styrelsen har uppdragit till Riksbyggen att genomföra en energiutredning för att klargöra vilka åtgärder föreningen kan vidta för att minska föreningens miljöpåverkan och för att minska föreningens driftkostnader för uppvärmning och el.

Föreningen har ett nytt avtal om energioptimering med Riksbyggen som syftar till att systematiskt minska föreningens värme- och elförbrukning i gemensamma utrymmen.

Föreningens fastigheter har idag en energiprestanda på 114 kWh/m², vilket på fem års sikt ska minska till 75 kWh/m². Det är samma krav som idag ställs vid nyproduktion av motsvarande fastigheter. Minskningen av energiprestanda ska ske genom byte av termostater och värmeväxlare - åtgärderna bidrar också till att skapa ett bättre inomhusklimat i lägenheterna - och byte av värmepumpar för att återvinna den luft som släpps ut från fastigheterna. I sin tur bidrar också detta till minskade driftskostnader över tid. Diskussioner pågår också med Panncentralen Frölundaborg om att använda den från föreningens fastigheter återvunna värmen för att ladda berget till anläggningen och på så sätt minska Panncentralen Frölundaborgs beroende och kostnaderna för köp av fjärrvärme för denna åtgärd; det innebär också minskade kostnader för värme för Göteborgshus 26.

Värmeförsörjning

Göteborgshus 26 har hela sin värmedistribution från Panncentralen Frölundaborg som sedan hösten 2018 huvudsakligen levererar värme via en bergvärmeanläggning. Ca 20% av värmen genom Panncentralen Frölundaborg är fjärrvärme från Göteborg Energi. Denna andel har under 2022/2023 varit närmare 100% beroende på att löp av fjärrvärme trots allt varit billigare beroende på de stundtals extremt höga elpriserna under 2022 och delar av 2023.

Genom bergvärmeanläggningen har föreningens miljöpåverkan minskat väsentligt på årsbasis.

Den el som Panncentralen Frölundaborg förbrukar vid produktion av värme kommer från vindkraft och är således fossilfri.

Förbrukning av värme

Förbrukningen av värme sedan 2017 framgår nedan:

År	MWh	
2017	3 147 105	(fjärrvärme)
2018	3 034 906	(delvis fjärrvärme)
2019	2 949 310	(bergvärme)
2020	2 967 210	(bergvärme)
2021	2 934 056	(bergvärme)
2022	2 727 710	(merparten fjärrvärme)



Värmeförbrukningen har minskat mellan 2017 och 2019 och ökat något 2020 i relation till året före men minskat igen 2021 och särskilt 2022. Värmeförbrukningen över åren ligger tämligen stilla och det har heller inte skett några mer omfattande åtgärder för att minska värmeförbrukningen förutom energioptimering under delar av 2021 och hela 2022. Åtgärder för att ytterligare minska värmeförbrukningen planeras, se ovan.

Leverans av tjänster och service

Föreningen har avtal med Riksbyggen för merparten av alla tjänster och service. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Bohus Ståd, som städar gemensamma ytor i fastigheterna, är certifierade enligt ISO 14001. Av de produkter som används i den dagliga städningen är 92% miljömärkta.

LPI Mark och trädgård, som utför vissa tjänster i föreningens utemiljöer, är certifierade av Göteborgs stad enligt miljödiplom (svensk miljöbas).

Kone AB, som ombesörjer drift av hissar och entrédörrar är 32:a på Corporate Knights ranking Global 100 Most Sustainable Corporations.

Göteborgshus 26 ställer krav om miljöcertifiering i upphandlingar av underhåll och reparationer som ligger utanför de avtal som redovisats ovan.

Transporter

Det sker få transporter i föreningens regi varför det inte finns anledning att särskilt följa upp detta.

Övriga inköp

Omfattningen av övriga inköp är ringa; inköpen ska dock ses över avseende miljöpåverkan.

Byggnadsmaterial

Denna aspekt är endast aktuell i samband med större ombyggnadsarbeten. Riksbyggen utför ombyggnadstjänster och är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Förbrukning av vatten och el

Vatten levereras av Göteborgs stad och förbrukningen avser alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Elförbrukningen avser el till gemensamma utrymmen - varje medlem väljer den leverantör man vill för el till respektive lägenhet - och denna el levereras av Luleå Energi och uppfyller kraven för Bra Miljöval. Det innebär att elen endast kommer från förnybara källor, dvs vattenkraft, biobränsle, vindkraft och solenergi som lever upp till Naturskyddsföreningens hårda miljökrav.

Bevattning av utemiljöerna sker normalt med regnvatten av berörd entreprenör.

Nedan redovisas förbrukningen av vatten och el (gemensamma utrymmen) sedan 2017:

År	Vatten (m3)	El (kWh)
2017	26 085	367 803
2018	25 868	364 534
2019	25 910	369 530
2020	26 683	349 727
2021	27 401	377 794
2022	28 451	359 054

Förbrukningen av vatten har minskat sedan 2017 för att öka 2020, 2021 och 2022. Den tämligen stora ökningen av vattenförbrukningen 2021 och 2022 beror sannolikt på att fler boende vistades i bostaden som konsekvens av pandemirestriktioner.

Elförbrukningen (gemensamma utrymmen) har också minskat över tid. Minskningen beror sannolikt på byten av belysning (LED-lampor) och rörelsestyrning. Däremot har elförbrukningen ökat 2021 av oklar anledning för att 2022 minska tämligen avsevärt och närma sig 2020:års nivå.

Föreningens målsättning är att 2025 komma under 25 000 m3 i vattenförbrukning och under 300 000 kWh i elförbrukning (gemensamma utrymmen och installationer).



Återvinning

Göteborgshus 26 har sedan ett antal år hushållsnära insamling av allt avfall inklusive återvinning. Det finns möjlighet att slänga elektronikskrot och miljöfarligt avfall. Det finns också en kompost för trädgårdsavfall liksom möjligheter till insamling och återvinning av kläder och textilier (volymen redovisas inte nedan).

Nedan redovisas avfall i återvinning sedan 2017 (redovisas i ton):

Kategori/år	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Glasförpackningar	31	30	31	31	30,7	31
Tidningar	20	17,7	17,5	14,3	13,9	11
Pappersförpackningar	17,2	16,7	16,6	17,4	18,8	18,9
Wellpapp	12	13,6	17,4	13,7	15,4	15,4
Plastförpackningar	10,7	11	11	11,2	10,9	11
Avfall för sortering	9,2	9,2	9,3	13,5	11,9	8,5
Metallförpackningar	1,8	2	2	2	2	2
TOTALT	102	100	100	103	103,6	97,8

Källa: Renovas portal (fastighetsägare)

Återvinningen av pappersförpackningar och wellpapp ökar under perioden som konsekvens av ökad e-handel.

Återvinningen av tidningar minskar under perioden som konsekvens av ökad digitalisering. Dessa båda förändringar beror sannolikt också delvis på de senaste två årens pandemirestriktioner, som inneburit att fler boende vistats i sin bostad under längre tid. Pandemirestriktionerna förklarar sannolikt dels ökningen av återvinning totalt 2020 och 2021. Pandemin bidrog sannolikt också till att mängden avfall till sortering minskade något 2021 i relation till 2020. 2022 har mängden avfall för återvinning minskat bl a beroende på att avfall till sortering minskat liksom också mängden papper.

Avfall

Mängden avfall i övrigt, dvs matavfall och restavfall, som inte kan återvinnas, redovisas nedan (i kilo):

Kategori/år	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Matavfall	16 269	16 626	16 556	17 484	17 249	15 437
Restavfall	52 678	51 098	49 782	55 741	53 621	51 149
Batterier, glödlampor m m	-	-	-	222	-	-
TOTALT	68 947	67 724	66 338	73 225	70 870	63 586

Källa: statistik från kretslopp och vatten (Göteborgs stad).

Trenden med en minskad volym av avfall bröts 2020 då såväl volymen matavfall och volymen restavfall ökade. Det var sannolikt en "pandemieffekt" beroende på att hemarbete och på minskad rörlighet i samhället generellt. Både kategorin matavfall som restavfall minskade något 2021 i relation till 2020 och har 2022 minskat avsevärt och understiger nu nivån för 2017; minskningen gäller både matavfall och restavfall.

Föreningens målsättning är att 2025 ha högst 45 000 kg som restavfall. Det innebär att återvinningen fortsatt behöver öka liksom också utsorteringen av restavfall till matavfall. Frågan är dock om det övergripande miljömålet för 2025 är realistiskt mot bakgrund av bestående samhällsförändringar efter pandemin i form av bland annat ökad omfattning av hemarbete.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Edvardsson	Ordförande	2023
Marie-Louise Claesson	Vice ordförande	2024
Kent Krook	Ledamot	2023
Magnus Fleischer	Ledamot	2024
Peter Magnusson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Linde	Suppleant	2023
Nathalie Ryding	Suppleant	2024
Wadi Jedid	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa-Carin Kajsa Martinsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Fransson, sammankallande	2023
Marie Krook	2023

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 488 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 491 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2023-07-01 samt höja värmedebiteringen från 100 kr till 133 kr/kvm och år.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 39 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	18 935	18 779	18 157	17 371	17 359
Resultat efter finansiella poster	-5 843	1 151	918	2 917	7
Resultat exklusive avskrivningar	-2 528	4 420	4 255	5 542	2 642
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-9 156	-1 646	-1 046	240	-1 193
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	292	267	234	234	169
Balansomslutning	86 562	92 501	97 691	96 419	94 107
Soliditet %	11	16	14	14	11
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	679	673	653	634	634
Bränsletillägg, kr/m ²	100	100	100	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	790	498	512	407	537
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	506	461	465	395	412
Ränta, kr/m ²	41	25	26	32	31
Underhållsfond, kr/m ²	789	781	551	364	143
Lån, kr/m ²	3 235	3 238	3 506	3 510	3 515

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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 602 753	17 724 042	-5 279 421	1 150 856
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 150 856	-1 150 856
Reservering underhållsfond		6 628 000	-6 628 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 446 726	6 446 726	
Årets resultat				-5 843 008
Vid årets slut	1 602 753	17 905 316	-4 309 839	-5 843 008

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 128 565
Årets resultat	-5 843 008
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 628 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 446 726
Summa	-10 152 847

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 152 847**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 934 716	18 779 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	513 822	517 449
Summa rörelseintäkter		19 448 538	19 296 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 937 467	-11 301 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 874 227	-2 852 350
Personalkostnader	Not 6	-400 980	-346 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 314 595	-3 268 986
Summa rörelsekostnader		-24 527 268	-17 768 738
Rörelseresultat		-5 078 730	1 528 163
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	18 520	88 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 697	104 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-932 495	-570 659
Summa finansiella poster		-764 278	-377 308
Resultat efter finansiella poster		-5 843 008	1 150 856
Årets resultat		-5 843 008	1 150 856



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	75 058 786	78 273 699
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 387 167	1 486 849
Summa materiella anläggningstillgångar		76 445 953	79 760 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 11	2 461 500	2 768 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 461 500	2 768 600
Summa anläggningstillgångar		78 907 453	82 529 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 553	60
Övriga fordringar		1 864 326	198 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 500 894	2 842 542
Summa kortfristiga fordringar		4 368 773	3 041 321
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 286 218	6 931 010
Summa kassa och bank		3 286 218	6 931 010
Summa omsättningstillgångar		7 654 991	9 972 331
Summa tillgångar		86 562 444	92 501 479



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 602 753	1 602 753
Fond för yttre underhåll	17 905 316	17 724 042
Summa bundet eget kapital	19 508 069	19 326 795
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 309 839	-5 279 421
Årets resultat	-5 843 008	1 150 856
Summa fritt eget kapital	-10 152 847	-4 128 565
Summa eget kapital	9 355 222	15 198 230
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	52 233 375
Summa långfristiga skulder	0	52 233 375
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 266 447
Leverantörsskulder	1 271 213	1 342 743
Skatteskulder	43 281	30 881
Övriga skulder	Not 15	551 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 878 385
Summa kortfristiga skulder	77 207 222	25 069 874
Summa eget kapital och skulder	86 562 444	92 501 479



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	71
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	20

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 417 096	15 264 982
Hyror, lokaler	65 500	61 280
Hyror, garage	791 080	787 600
Hyror, p-platser	500 000	488 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-53 360	-62 060
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-51 500	-27 000
Bränsleavgifter, bostäder	2 265 900	2 265 900
Summa nettoomsättning	18 934 716	18 779 452



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga lokalintäkter	11 050	2 800
Övriga ersättningar	90 244	101 601
Fakturerade kostnader	0	-1 191
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Erhållna statliga bidrag	184 186	0
Övriga rörelseintäkter	228 354	239 576
Försäkringsersättningar	0	174 663
Summa övriga rörelseintäkter	513 822	517 449

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-6 446 726	-846 864
Reparationer	-756 565	-1 128 057
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-641 534	-627 994
Tomträttsavgäld	-723 000	-723 000
Försäkringspremier	-500 359	-471 237
Kabel- och digital-TV	-1 221 757	-1 160 500
Återbäring från Riksbyggen	23 900	29 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-111 032	-38 553
Serviceavtal	-28 225	-2 340
Obligatoriska besiktningar	-363 694	-180 569
Bevakningskostnader	-49 107	-43 752
Övriga utgifter, köpta tjänster	-169 444	-215 823
Snö- och halkbekämpning	-137 731	-114 084
Förbrukningsinventarier	-326 955	-207 946
Fordons- och maskinkostnader	-21 426	-20 363
Vatten	-755 225	-676 397
Fastighetsel	-784 420	-535 215
Uppvärmning	-3 687 271	-3 217 660
Sophantering och återvinning	-499 784	-443 618
Förvaltningsarvode drift	-737 115	-677 034
Summa driftskostnader	-17 937 467	-11 301 308



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Konferenskostnader	-27 171	-7 280
Förvaltningsarvode administration	-2 278 694	-2 245 321
IT-kostnader	-39 189	-13 369
Arvode, yrkesrevisorer	-41 365	-30 600
Övriga förvaltningskostnader	-18 865	-55 693
Kreditupplysningar	-1 578	-421
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-67 452	-114 271
Kontorsmateriel	-22 058	-18 411
Telefon och porto	-13 850	-13 099
Tidskrifter och facklitteratur	-390	0
Medlems- och föreningsavgifter	-15 040	-18 800
Köpta tjänster	-14 462	0
Bankkostnader	-6 325	-2 855
Advokat och rättegångskostnader	-327 444	-332 232
Övriga externa kostnader	-344	0
Summa övriga externa kostnader	-2 874 227	-2 852 350

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-201 188	-147 610
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-121 723	-140 101
Övriga kostnadsersättningar	-12 740	-2 999
Sociala kostnader	-65 329	-55 385
Summa personalkostnader	-400 980	-346 094

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning byggnader	-264 715	-264 715
Avskrivning markanläggningar	-383 438	-383 438
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 566 759	-2 612 526
Avskrivning installationer	-99 682	-8 307
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 314 595	-3 268 986

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	18 520	88 896
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	18 520	88 896



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 794 689	15 794 689
Tillkommande utgifter	123 793 424	123 564 590
Markanläggningar	9 945 899	9 945 899
	149 534 012	149 305 178
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	228 833
	0	228 833
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 534 012	149 534 011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 410 606	-13 145 890
Tillkommande utgifter	-51 723 031	-49 110 505
Markanläggningar	-6 126 676	-5 743 237
	-71 260 313	-67 999 632
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-264 715	-264 715
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 566 759	-2 612 526
Årets avskrivning markanläggningar	-383 438	-383 438
	-3 214 912	-3 260 679
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-74 475 225	-71 260 311
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 058 786	78 273 700
Varav		
Byggnader	2 119 367	2 384 084
Tillkommande utgifter	69 503 633	72 070 393
Markanläggningar	3 435 785	3 819 224
Taxeringsvärden		
Bostäder	448 000 000	448 000 000
Lokaler	4 744 000	4 744 000
Totalt taxeringsvärde	452 744 000	452 744 000
<i>varav byggnader</i>	<i>252 932 000</i>	<i>252 932 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>199 812 000</i>	<i>199 812 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	1 495 156	0
	1 495 156	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 495 156
	0	1 495 156
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 495 156	1 495 156
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	-8 307	0
	-8 307	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-99 682	-8 307
	-99 682	-8 307
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-107 989	-8 307
	-107 989	-8 307
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-107 989	-8 307
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 387 167	1 486 849
Varav		
Installationer	1 387 167	1 486 849
Not 11 Långfristiga fordringar		
	2023-06-30	2022-06-30
Andelar Riksbyggen Intresseförening	926 000	926 000
Lån Panncentralen	1 535 500	1 842 600
Summa långfristiga fordringar	2 461 500	2 768 600



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	30 377	7 368
Förutbetalda försäkringspremier	264 518	235 841
Förutbetalda driftkostnader	13 013	11 719
Förutbetalt förvaltningsarvode	582 898	555 249
Förutbetald uppvärmning	797 404	149 792
Förutbetald kabel-tv-avgift	313 088	297 791
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 427	8 184
Bidrag för laddstolpar	0	1 170 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 421	225 846
Förutbetald tomträttsavgäld	180 750	180 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 500 894	2 842 542

Not 13 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	6 176	6 170
Bankmedel: SBAB, Swedbank och Nordea	2 076 434	5 034 785
Transaktionskonto: Swedbank	1 203 608	1 890 055
Summa kassa och bank	3 286 218	6 931 010

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	73 422 322	73 499 822
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-73 422 322	-21 266 447
Långfristig skuld vid årets slut	0	52 233 375

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	5,49%	2023-06-15	21 188 947,00	-20 688 947,00	0,00	500 000,00
NORDEA	0,58%	2023-09-20	29 500 000,00	0,00	0,00	29 500 000,00
NORDEA	4,46%	2024-06-17	0,00	20 688 947,00	0,00	20 688 947,00
NORDEA	0,95%	2024-06-19	22 810 875,00	0,00	77 500,00	22 733 375,00
Summa			73 499 822,00	0,00	77 500,00	73 422 322,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 73 422 322 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 15 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	416 019	452 447
Mottagna depositioner	34 800	34 800
Skuld för moms	43 960	50 894
Skuld sociala avgifter och skatter	7 800	11 940
Avräkning hyror och avgifter	0	1 337
Avräkning lön	-3 976	0
Summa övriga skulder	498 603	551 418

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	96 269	61 856
Upplupna driftskostnader	28 063	0
Upplupna elkostnader	47 932	36 273
Upplupna vattenavgifter	50 573	57 174
Upplupna kostnader för renhållning	32 291	82 806
Upplupna revisionsarvoden	36 340	30 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 752	58 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 606 584	1 551 551
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 971 804	1 878 385

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	91 546 230	91 546 230

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mats Edvardsson

Marie-Louise Claesson

Kent Krook

Magnus Fleischer

Peter Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Arvid Hemming
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 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.

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 20,6 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.



Riksbyggen Brf Göteborgshus 26

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Göteborgshus 26 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



Verification

Transaction 09222115557504921805

Document

Årsredovisning 2022-2023, Göteborgshus 26, 234026
Main document
29 pages
Initiated on 2023-11-17 09:45:36 CET (+0100) by Camilla Söderström (CS)
Finalised on 2023-11-21 11:14:11 CET (+0100)

Initiator

Camilla Söderström (CS)
Riksbyggen
camilla.soderstrom@riksbyggen.se

Signatories

Mats Edvardsson (ME)
matsedv@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MATS EDVARDSSON"
Signed 2023-11-17 12:47:05 CET (+0100)

Kent Krook (KK)
kent.krook@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Kent Reino Krook"
Signed 2023-11-20 16:22:11 CET (+0100)

Marie-Louise Claesson (MC)
mlc.claesson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIE-LOUISE CLAESSION"
Signed 2023-11-17 12:09:00 CET (+0100)

Magnus Fleischer (MF)
magnus.fleischer@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS FLEISCHER"
Signed 2023-11-17 10:17:49 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557504921805

Peter Magnusson (PM)
Peter.Magnusson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Klas Peter Niklas Magnusson"
Signed 2023-11-17 10:06:14 CET (+0100)

Anna Christiansson (AC)
anna.christiansson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"
Signed 2023-11-21 11:14:11 CET (+0100)

Arvid Hemming (AH)
arvid.hemming@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ARVID HEMMING"
Signed 2023-11-20 23:27:26 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

