

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
BoKlok Vårvinden
Org nr: 769623-0205

2023-01-01 – 2023-12-31



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Kassaflödesanalys..... | 10 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Boklok
Vårviden får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 727 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 342 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Biskopsgården 112:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adress är Byvädersgatan 2-14 i Göteborg.

Föreningen äger marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.

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

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|----|
| 2 rum och kök | 8 |
| 3 rum och kök | 14 |
| 4 rum och kök | 14 |
| Summa | 36 |

Dessutom tillkommer

| | |
|-----------|----|
| P-platser | 50 |
|-----------|----|

Total tomtarea 8 218 m²

Bostäder bostadsrätt 2 516 m²

Årets taxeringsvärde 48 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 83 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Enligt aktuell underhållsplan uppgår underhållskostnaderna för de närmsta 30 åren totalt till 407 tkr per år. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll. Föreningen kommer att sätta av 550 tkr årligen (219 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöverskiten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Kjell Söderberg | Ordförande | 2024 |
| Avan Babker | Ledamot | 2024 |
| Lisa Loyd Larsson | Ledamot | 2024 |
| Snjezana Macan | Ledamot | 2025 |
| Charlotte Ternér | Ledamot Riksbyggen | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Zekeriya Bagci | Suppleant | 2024 |
| Karl-Linus Johansson | Suppleant Riksbyggen | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Kjell Hermansson | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------------|-------------------------------|
| Goran Macan (Sammankallande) | 2024 |
| Muhammad Muzamal | 2024 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningen höjde senast årsavgiften 2023-01-01 med 14,5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-08-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 1 893 | 1 671 | 1 671 | 1 669 | 1 640 |
| Resultat efter finansiella poster* | -384 | 40 | -73 | 20 | 73 |
| Resultat exkl avskrivningar | 342 | 766 | 654 | 746 | 767 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -163 | 261 | 149 | 228 | 414 |
| Balansomslutning | 58 627 | 59 377 | 59 725 | 60 145 | 60 768 |
| Soliditet %* | 59 | 59 | 59 | 58 | 58 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 98 | 98 | 90 | 98 | 98 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 805 | 716 | 716 | 715 | 703 |
| Driftkostnader kr/kvm | 333 | 261 | 368 | 260 | 214 |
| Energikostnad kr/kvm* | 125 | 116 | 109 | 94 | 88 |
| Underhållsfond kr/kvm | 1 094 | 893 | 692 | 526 | 340 |
| Sparande kr/kvm* | 136 | 305 | 294 | 317 | 323 |
| Ränta kr/kvm | 253 | 81 | 85 | 93 | 121 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 9 342 | 9 517 | 9 688 | 9 847 | 10 006 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 9 342 | 9 517 | 9 688 | 9 847 | 10 006 |
| Räntekänslighet %* | 11,6 | 13,3 | 13,5 | 13,8 | 14,2 |

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har under verksamhetsåret haft flera lån som villkorsförändrats till en väsentligt högre ränta jämfört med tidigare. Detta medför att föreningen uppvisar ett negativt resultat. Föreningen överser en plan för kommande avgiftshöjningar för att uppnå ett resultat och sparande så att de kan finansiera sina kommande ekonomiska åtaganden.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 35 820 000 | 2 247 017 | -3 020 106 | 39 816 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 39 816 | -39 816 |
| Reservering underhållsfond | | 550 000 | -550 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | -384 404 |
| Vid årets slut | 35 820 000 | 2 797 017 | -3 530 290 | -384 404 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 980 290 |
| Årets resultat | -384 404 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -550 000 |
| Summa | -3 914 694 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 914 694**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 893 280 | 1 671 168 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 168 759 | 172 601 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 062 039 | 1 843 769 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -811 953 | -651 357 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -193 101 | -161 836 |
| Personalkostnader | Not 6 | -86 549 | -73 996 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -726 540 | -726 540 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 818 143 | -1 613 730 |
| Rörelseresultat | | 243 897 | 230 040 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 1 080 | 5 184 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 7 724 | 7 328 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -637 105 | -202 735 |
| Summa finansiella poster | | -628 301 | -190 223 |
| Resultat efter finansiella poster | | -384 404 | 39 816 |
| Årets resultat | | -384 404 | 39 816 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 57 284 986 | 58 011 527 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 57 284 986 | 58 011 527 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 54 000 | 54 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 54 000 | 54 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 57 338 986 | 58 065 527 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 13 | 1 341 | 317 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 77 962 | 102 129 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 79 303 | 102 446 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 15 | 500 000 | 0 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 500 000 | 0 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 708 492 | 1 209 036 |
| Summa kassa och bank | | 708 492 | 1 209 036 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 287 795 | 1 311 482 |
| Summa tillgångar | | 58 626 781 | 59 377 009 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 35 820 000 | 35 820 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 2 797 017 | 2 247 017 | |
| Summa bundet eget kapital | 38 617 017 | 38 067 017 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 530 290 | -3 020 106 | |
| Årets resultat | -384 404 | 39 816 | |
| Summa fritt eget kapital | -3 914 694 | -2 980 290 | |
| Summa eget kapital | 34 702 323 | 35 086 727 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 17 258 005 | 9 193 005 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 258 005 | 9 193 005 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 6 246 115 | 14 751 115 |
| Leverantörsskulder | | 66 177 | 91 500 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 354 161 | 254 662 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 666 453 | 15 097 277 |
| Summa eget kapital och skulder | | 58 626 781 | 59 377 009 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster Not 19 | -384 404 | 39 816 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 726 540 | 726 540 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 342 136 | 766 357 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 23 143 | -40 717 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 74 176 | 41 980 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 439 456 | 767 619 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -440 000 | -430 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -440 000 | -430 000 |
| Årets kassaflöde | -544 | 337 619 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 209 036 | 871 417 |
| Likvidamedel vid årets slut | 1 208 492 | 1 209 036 |



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 | 80 |
| Gemensamhetshus | Linjär | 50 |
| Markanläggning | Linjär | 30 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 893 280 | 1 671 168 |
| Summa nettoomsättning | 1 893 280 | 1 671 168 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 132 516 | 129 168 |
| Övriga avgifter | 4 167 | 0 |
| Övriga ersättningar | 13 549 | 20 702 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2 | -3 |
| Övriga rörelseintäkter | 18 526 | 22 734 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 168 759 | 172 601 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer | -82 728 | -46 601 |
| Försäkringspremier | -45 790 | -43 073 |
| Kabel- och digital-TV | -145 029 | -132 756 |
| Återbäring från Riksbyggen | 1 100 | 1 800 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -500 | -1 565 |
| Snö- och halkbekämpning | -61 250 | -22 788 |
| Förbrukningsinventarier | -33 736 | -24 666 |
| Fordons- och maskinkostnader | -39 228 | -2 715 |
| Vatten | -120 455 | -109 645 |
| Fastighetsel | -193 737 | -181 276 |
| Sophantering och återvinning | -90 599 | -70 710 |
| Förvaltningsarvode drift | 0 | -17 363 |
| Summa driftskostnader | -811 953 | -651 357 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fritidsmedel | -25 961 | -5 860 |
| Förvaltningsarvode administration | -108 328 | -92 985 |
| IT-kostnader | -3 113 | -1 463 |
| Styrelsearvode | 0 | -8 345 |
| Arvode, yrkesrevisor | -20 000 | -18 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -15 625 | -7 716 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 595 | -18 795 |
| Kontorsmateriel | -789 | -2 622 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -1 400 |
| Bankkostnader | -2 591 | -2 300 |
| Övriga externa kostnader | -2 100 | -1 600 |
| Summa övriga externa kostnader | -193 101 | -161 836 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | -56 933 | -53 583 |
| Övriga ersättningar | 0 | -522 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -11 317 | -5 240 |
| Övriga personalkostnader | -2 000 | 0 |
| Sociala kostnader | -16 299 | -14 651 |
| Summa personalkostnader | -86 549 | -73 996 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -720 498 | -720 498 |
| Avskrivning Markanläggningar | -6 042 | -6 042 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -726 540 | -726 540 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|--------------|--------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningar | 1 080 | 5 184 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 080 | 5 184 |



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 7 669 | 7 327 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 31 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 24 | 1 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 724 | 7 328 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -637 105 | -202 735 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -637 105 | -202 735 |

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 56 653 780 | 56 653 780 |
| Mark | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Markanläggning | 181 269 | 181 269 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 64 335 049 | 64 335 049 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -6 287 269 | -5 566 771 |
| Markanläggningar | -36 254 | -30 212 |
| | -6 323 522 | -5 596 983 |

Årets avskrivningar

| | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -720 498 | -720 498 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -6 042 | -6 042 |
| | -726 540 | -726 540 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -7 050 062 | -6 323 523 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Byggnader | 49 646 013 | 50 366 511 |
| Mark | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Markanläggningar | 138 973 | 145 015 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 48 400 000 | 48 400 000 |
|----------|------------|------------|

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 48 400 000 | 48 400 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>41 000 000</i> | <i>41 000 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>7 400 000</i> | <i>7 400 000</i> |



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Andelar Intresseföreningen 108 st á 500 kr | 54 000 | 54 000 |
| Summa andra långfristiga värdepappersinnehav | 54 000 | 54 000 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto | 1 341 | 317 |
| Summa övriga fordringar | 1 341 | 317 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 45 600 | 41 644 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 4 518 | 23 246 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 27 844 | 22 126 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 0 | 3 113 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 12 000 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 77 962 | 102 129 |

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|------------|
| Kortfristiga placeringar | 500 000 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga placeringar | 500 000 | 0 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel | 272 910 | 265 930 |
| Transaktionskonto | 435 582 | 943 106 |
| Summa kassa och bank | 708 492 | 1 209 036 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Inteckningslån | 23 504 120 | 23 944 120 |
| Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 246 115 | -14 751 115 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 17 258 005 | 9 193 005 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,42% | 2024-02-29 | 5 806 115,00 | -5 806 115,00 | 0,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,75% | 2024-05-29 | 0,00 | 5 806 115,00 | 0,00 | 5 806 115,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,42% | 2025-03-01 | 8 845 000,00 | 0,00 | 340 000,00 | 8 505 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,84% | 2026-06-30 | 9 293 005,00 | 0,00 | 100 000,00 | 9 193 005,00 |
| Summa | | | 23 944 120,00 | 0,00 | 440 000,00 | 23 504 120,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 806 115 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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 19 409 | 13 035 |
| Upplupna räntekostnader | 55 076 | 18 719 |
| Upplupna driftskostnader | 13 500 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 24 735 | 23 944 |
| Upplupna vattenavgifter | 11 655 | 11 456 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 6 106 | 2 684 |
| Upplupna styrelsearvoden | 61 769 | 41 486 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 8 563 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 000 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 159 912 | 134 776 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 354 161 | 254 662 |

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------|------------|------------|
| Erhållen ränta | 7 724 | 7 328 |
| Erlagd ränta | -637 105 | -202 735 |

Not 20 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 26 215 000 | 26 215 000 |

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2024-

Kjell Söderberg

Avan Babker

Lisa Loyd Larsson

Snjezana Macan

Charlotte Terner

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Kjell Hermansson
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen BoKlok Vårvinden, org. nr 769623-0205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen BoKlok Vårvinden för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 utfört 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 utfört 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Vårviden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Kjell Hermansson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 811 953 | 651 357 |
| Övriga externa kostnader | 193 101 | 161 836 |
| Personalkostnader | 86 549 | 73 996 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 726 540 | 726 540 |
| Finansiella poster | 628 301 | 190 223 |
| Summa kostnader | 2 446 444 | 1 803 953 |

Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel grund | 0 | 8 300 |
| Utemiljö grund | 0 | 9 063 |
| Rabatt/återbäring från RB | -1 100 | -1 800 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 500 | 1 565 |
| Snö- och halkbekämpning | 61 250 | 22 788 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 894 | 4 954 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 1 250 | 500 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 16 510 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 10 665 | 9 864 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 9 482 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj El | 0 | 29 826 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 0 | 1 019 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 0 | 438 |
| Övriga Reparationer | 43 928 | 0 |
| Fastighetsel | 193 737 | 181 276 |
| Vatten | 120 455 | 109 645 |
| Sophämtning | 90 599 | 70 710 |
| Fastighetsförsäkring | 45 790 | 43 073 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 145 029 | 132 756 |
| Förbrukningsinventarier | 21 896 | 19 582 |
| Förbrukningsmaterial | 5 754 | 5 084 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 6 085 | 0 |
| Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl | 37 804 | 0 |
| Övriga kostnader för transportmedel | 1 424 | 2 715 |
| Summa driftkostnader | 811 953 | 651 357 |

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| BOA | 2 516 kr/kvm | 2 516 kr/kvm |
| Belopp i kr | 2023 | 2022 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 58 | 53 |
| Extra sophämtning | 0 | 0 |
| Fastighetsel | 77 | 72 |
| Fastighetsförsäkring | 18 | 17 |
| Fastighetsskötsel grund | 0 | 3 |
| Frakter transp o försäkringar vid varudistribution | 0 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 9 | 8 |
| Förbrukningsmaterial | 2 | 2 |
| Försäkringsskador | 0 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 0 | 0 |
| Personbilskostnader | 0 | 0 |
| Rabatt/återbäring från RB | 0 | -1 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 0 | 2 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Fönster | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj El | 0 | 12 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 4 | 4 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 4 | 0 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 7 | 0 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep markytor utg för köpta tj Planteringar | 0 | 0 |
| Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl | 15 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 24 | 9 |
| Sophämtning | 36 | 28 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj Låssystem | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 0 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj Planteringar | 0 | 0 |
| Underhåll Övrigt | 0 | 0 |
| Utemiljö extra | 0 | 0 |
| Utemiljö grund | 0 | 4 |
| Vatten | 48 | 44 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 2 | 0 |
| Övriga kostnader för transportmedel | 1 | 1 |
| Övriga Reparationer | 17 | 0 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 0 | 1 |
| Summa driftkostnader | 322,72 | 258,89 |

RB BRF Boklok Vårvinden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Boklok Vårvinden 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 långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860