

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Agnesbergshus nr 2
Org nr: 757201-7486

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.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Tiksbyggen
Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr2
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 94%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 469 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 74:1-2, 75:2 och 76:1 i Göteborgs kommun med adresserna Stekastigen 4-16. På dessa tomter har år 1967 uppförts bostadshus med 100 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 6 512 kvadratmeter. Desutom finns 65 avgiftsbelagda parkeringsplatser samt 40 garageplatser. Medlemmarna har också tillgång till bastu, motionslokal och boulebana.

Förening är försäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	4 rok	Summa
86	14	100

Desutom tillkommer:

Garage	P-platser
40	97

Total bostadsarea	6 512 m ²
Total tomtarea	40 259 m ²

Årets taxeringsvärde	63 673 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	63 673 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,63 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 468 tkr och planerat underhåll för 594 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Kommande arbeten:

Enligt stadgarna har styrelsen ett långsiktigt ansvar för föreningen. Därav är det viktigt att nämna kommande underhåll. Lista nedan vilket planerat underhåll ni har de kommande åren.

- Påbörjat stambyte med nya avlopp, tappvattenledningar samt värmeledningar. Gemensamma toaletter hus 8 och 14 skall i samband med stambytet renoveras.
- Se över samtliga elementen i lägenheterna och källargångar.
- Renovera räcken på loftgångar samt trappor.
- Hundgården skall vara färdigställd.
- Tvättstugorna behövs renoveras och moderniseras.
- Grund vattenpumpar skall vara färdigställt
- Ny sophanterings möjligheter
- Ny belysning i området
- Element - se över och byta ut.
- Ventilationen i garagen skall vara färdigställt



Reflektion från ordförande

- Nya stadgar
- Nya bänkar till gårdar
- Nytt låssystem och väderskydd på låsen till gemensamma utrymmen, så som soprum, tvättstuga, förråd och källargångar.
- Besiktning av våra räcken är gjorda och vi försöker hitta bra alternativ som kan passa ekonomiskt och även estetisk snyggt.
- Skrivit 5 års avtal med snöröjning, skötsel av grönytor, lekplatsbesiktning, städning av soprum, och systematiskt brandskydd för att kunna hålla koll på kostnader framöver.
- Påbörjat arbete för stambyte, vi har haft 2 info möten samt 2 röstningar.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Lokaler	80 843
Gemensamma utrymmen	1 288
Installationer	231 849
Huskropp utvändigt	103 839
Markytor	175 889



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaarlo Auvinen	Ordförande	2025
Amel Mulalic	Sekreterare	2025
Ninja Urdshals	Vice ordförande	2025
Richard Gustafsson	Ledamot	2024
Törhaug Kari	Ledamot	2024
Helena Vasell	Ledamot	2024
Karl-Linus Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Stridsberg	Suppleant	2024
Goran Radojevic	Suppleant	2024
Lennart Klang	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2024
Simon Gustafsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2024
Tommy Christiansson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berndt Roesler	
Michael Lundgren	

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 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 742	6 430	6 414	6 309	6 165
Resultat efter finansiella poster*	120	-52	-5 163	1 100	1 497
Årets resultat	120	-52	-5 163	1 100	1 497
Resultat exkl avskrivningar	1 469	1 296	-3 815	2 448	2 845
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-291	215	-4 693	1 587	1 984
Balansomslutning	41 975	42 090	43 722	33 419	33 580
Soliditet %*	30	30	29	6	3
Likviditet %	93	40	173	88	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	94	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	967	926	926	910	887
Driftkostnader kr/kvm	652	575	1 435	454	365
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	563	419	484	402	334
Energikostnad kr/kvm*	205	160	150	146	149
Underhållsfond kr/kvm	185	10	0	415	335
Sparande kr/kvm*	310	347	358	419	458
Skuldsättning kr/kvm*	4 108	4 251	4 396	4 542	4 752
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 196	4 342	4 490	4 639	4 853
Räntekänslighet %*	4,3	4,7	4,9	5,1	5,5

* obligatoriska nyckeltal

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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 193 865	0	15 673 500	67 239	-4 263 636	-52 323
Disposition enl. årsstämmobeslut					-52 323	52 323
Reservering underhållsfond				1 760 000	-1 760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-593 707	593 707	
Årets resultat						120 083
Vid årets slut	1 193 865	0	15 673 500	1 233 532	-5 482 252	120 083

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 315 958
Årets resultat	120 083
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	593 707
Summa	-5 362 168

Att balansera i ny räkning i kr

- 5 362 168

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 742 291	6 429 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 029	33 432
Summa rörelseintäkter		6 839 320	6 463 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 335 362	-3 745 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 537	-949 156
Personalkostnader	Not 6	-165 006	-178 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 348 419	-1 348 426
Summa rörelsekostnader		-6 319 323	-6 221 349
Rörelseresultat		519 997	242 028
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 000	14 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	85 165	26 987
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-488 079	-335 737
Summa finansiella poster		-399 914	-294 350
Resultat efter finansiella poster		120 083	-52 323
Årets resultat		120 083	-52 323



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 060 922	37 409 340
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 060 922	37 409 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	150 200	150 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 200	150 200
Summa anläggningstillgångar		36 211 122	37 559 540
Omsättningstillgångar			
Bränslelager	Not 14	60 033	57 718
Summa Lager och pågående arbeten		60 033	57 718
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	71 892	37 418
Övriga fordringar	Not 16	64 694	55 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	488 861	345 921
Summa kortfristiga fordringar		625 447	439 149
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 078 629	4 034 060
Summa kassa och bank		5 078 629	4 034 060
Summa omsättningstillgångar		5 764 109	4 530 927
Summa tillgångar		41 975 231	42 090 467

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 193 865	1 193 865
Uppskrivningsfond		15 673 500	15 673 500
Fond för yttre underhåll		1 233 532	67 239
Summa bundet eget kapital		18 100 897	16 934 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 482 252	-4 263 636
Årets resultat		120 083	-52 323
Summa fritt eget kapital		-5 362 168	-4 315 958
Summa eget kapital		12 738 728	12 618 645
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 131 191	18 268 957
Summa långfristiga skulder		23 131 191	18 268 957
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 190 388	10 003 110
Leverantörsskulder	Not 20	929 882	273 084
Skatteskulder	Not 21	13 800	6 497
Övriga skulder	Not 22	41 041	33 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	930 200	887 072
Summa kortfristiga skulder		6 105 312	11 202 865
Summa eget kapital och skulder		41 975 231	42 090 467



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	120 083	-52 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 348 419	1 348 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 468 502	1 296 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	-2 315	-28 513
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-186 299	-1 932
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	715 168	-610 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 995 056	654 825
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-950 488	-967 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 488	-967 988
Årets kassaflöde	1 044 568	-313 163
Likvidamedel vid årets början	4 034 060	4 347 223
Likvidamedel vid årets slut	5 078 628	4 034 060



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	61
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-40

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*	5 647 452	5 378 772
Hyror, lokaler	42 751	38 472
Hyror, garage	213 082	203 352
Hyror, p-platser	232 735	188 976
Hyror, övriga	1 500	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 149	-9 912
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 821	-606
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 195	-19 545
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 500	-18 000
Bränsleavgifter, bostäder	650 136	650 136
Elavgifter	300	300
Summa nettoomsättning	6 742 291	6 429 945

*Årsavgift, värmeavgift

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	25 992	33 431
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	1
Övriga rörelseintäkter	8 428	0
Försäkringsersättningar	62 616	0
Summa övriga rörelseintäkter	97 029	33 432

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-593 707	-1 013 461
Reparationer	-467 726	-271 506
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-173 630	-166 630
Försäkringspremier	-127 551	-113 704
Kabel- och digital-TV	-219 088	-214 224
Återbäring från Riksbyggen	4 400	3 300
Serviceavtal	-159 176	-101 750
Sotning	-285 000	-157 500
Obligatoriska besiktningar	-1 281	-17 980
Övriga utgifter, köpta tjänster	-41 613	0
Snö- och halkbekämpning	-151 000	-46 875
Statuskontroll	0	-117 625
Förbrukningsinventarier	-50 654	-13 567
Frakter och transporter	0	-633
Vatten	-299 526	-252 734
Fastighetsel	-358 981	-238 570
Uppvärmning	-703 833	-572 338
Sophantering och återvinning	-122 138	-106 575
Förvaltningsarvode drift	-584 856	-342 631
Summa driftskostnader	-4 335 362	-3 745 003



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	0	-11 531
Förvaltningsarvode administration	-261 043	-300 373
Lokalkostnader	-3 668	-3 045
IT-kostnader	-10 683	-15 303
Styrelsearvode	-12 975	-12 975
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-35 000
Övriga förvaltningskostnader	-35 782	-12 094
Kreditupplysningar	-1 668	-380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 629	-27 258
Kontorsmateriel	-8 067	-17 504
Telefon och porto	-17 433	-8 232
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-110
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 000
Köpta tjänster	-14 475	0
Konsultarvoden	0	-434 250
Bankkostnader	-3 823	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-35 375	-65 000
Övriga externa kostnader	-13 917	0
Summa övriga externa kostnader	-470 537	-949 156

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-31 170	-51 462
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-97 265	-85 404
Övriga kostnadsersättningar	-5 047	-7 252
Övriga personalkostnader	-4 000	0
Sociala kostnader	-27 524	-34 646
Summa personalkostnader	-165 006	-178 764

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 720	-248 720
Avskrivning Markanläggningar	-491 194	-491 194
Avskrivningar tillkommande utgifter	-608 504	-608 511
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 348 419	-1 348 426

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 000	14 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 000	14 400

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	745	6 663
Ränteintäkter från likviditetsplacering	82 418	20 104
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 149	162
Övriga ränteintäkter	852	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85 165	26 987

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-487 924	-334 698
Övriga räntekostnader	-155	-1 039
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-488 079	-335 737



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 772 500	7 772 500
Mark	16 154 000	16 154 000
Tillkommande utgifter	21 622 406	21 622 406
Markanläggning	14 608 255	14 608 255
	60 157 161	60 157 161
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 157 161	60 157 161

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 937 998	-6 689 278
Tillkommande utgifter	-9 890 326	-9 281 815
Markanläggningar	-5 919 497	-5 428 303
	-22 747 821	-21 399 396
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-248 720	-248 720
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-608 504	-608 511
Årets avskrivning markanläggningar	-491 194	-491 194
	-1 348 419	-1 348 425
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 096 240	-22 747 821

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	36 060 922	37 409 340
Byggnader	585 782	834 502
Mark	16 154 000	16 154 000
Tillkommande utgifter	11 123 576	11 732 080
Markanläggningar	8 197 564	8 688 758

Taxeringsvärden

Bostäder	62 200 000	62 200 000
Lokaler	1 473 000	1 473 000

Totalt taxeringsvärde

	63 673 000	63 673 000
<i>varav byggnader</i>	<i>46 822 000</i>	<i>46 822 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 851 000</i>	<i>16 851 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	159 904	159 904
Installationer	186 470	186 470
	346 374	346 374
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	346 374	346 374
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-159 904	-159 904
Installationer	-186 470	-186 470
	-346 374	-346 374
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	150 200	150 200
Summa andra långfristiga fordringar	150 200	150 200

Not 14 Bränslelager

	2023-12-31	2022-12-31
Bränslelager	60 033	57 718
Summa bränslelager	60 033	57 718

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	71 892	37 418
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	71 892	37 418

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	64 694	55 809
Summa övriga fordringar	64 694	55 809

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	151 562	127 551
Förutbetalda driftkostnader	86 415	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 441	48 888
Förutbetald elavgift	0	-1 408
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 386	54 749
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 058	116 141
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 861	345 921

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	300	300
Bankmedel	3 222 579	3 140 161
Transaktionskonto	1 855 749	893 599
Summa kassa och bank	5 078 629	4 034 060

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	27 321 579	28 272 067
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 190 388	-10 003 110
Långfristig skuld vid årets slut	23 131 191	18 268 957

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2024-09-30	3 412 400	0	60 000	3 352 400
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-12-01	7 238 800	0	790 000	6 448 800
STADSHYPOTEK	4,08%	2028-01-30	2 848 367	0	47 988	2 800 379
STADSHYPOTEK	4,07%	2028-06-30	6 772 500	0	52 500	6 720 000
STADSHYPOTEK	1,11%	2028-09-01	8 000 000	0	0	8 000 000
Summa			28 272 067	0	950 488	27 321 579

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 897 977 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 352 400 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 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	273 084
Ej reskontraförda leverantörsskulder	929 882	0
Summa leverantörsskulder	929 882	273 084

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	13 800	0
Beräknad inkomstskatt	0	6 497
Summa skatteskulder	13 800	6 497

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	23 041	23 041
Mottagna depositioner	18 000	18 000
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-7 879
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Summa övriga skulder	41 041	33 102

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	34 540	49 633
Upplupna räntekostnader	61 195	21 010
Upplupna elkostnader	29 261	13 179
Upplupna vattenavgifter	25 040	22 038
Upplupna kostnader för renhållning	7 696	24 790
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	350	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	158 697	170 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 938	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 508	17 888
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	539 976	542 597
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	930 200	887 072

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 309 000	35 309 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Göteborg digitalt signerad

Kaarlo Auvinen

Amel Mulalic

Ninja Urdshals

Richard Gustafsson

Helena Vasell

Karl-Linus Johansson

Kari Törhaug

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur

Emil Persson
Extern revisor
BoRevision AB

Simon Gustafsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2, org.nr. 757201-7486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 för räkenskapsåret 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Simon Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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 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.

RB BRF Agnesbergshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Agnesbergshus nr 2 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



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860