

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Koljan i Gamlestaden
Org nr: 769614–2855

2022-01-01 – 2022-12-31



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
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Koljan i
Gamlestaden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-25.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 695% till 130%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 646 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 423 m².

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gamlestaden 7:8, Gamlestaden 7:9, Gamlestaden 7:10 och Gamlestaden 7:29 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 2 flerbostadshus byggda 1929 och 1986. Fastigheternas värdeår är 1986 och adresserna är Götaholmsgatan 21, 25 samt Brahegatan 8, 10 och 12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	9
2 r o k	24
3 r o k	11
4 r o k	1
Totalt	45

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	3

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.



Total tomtarea	1 498 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 925 m ²
Bostäder hyresrätt	177 m ²
Total bostadsarea	3 102 m ²
Lokaler hyresrätt	423 m ²
Total lokalarea	423 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 423m²

Årets taxeringsvärde	60 972 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 363 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Skomakeri/kemtvätt	118	2024-10-31
Restaurang Usagi	105	2026-02-01
Restaurang Sorento	200	2023-01-31

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 368 och planerat underhåll för 5 253. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 936 tkr per år för de närmaste fem åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 434 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	91 639
Huskropp utvändigt	4 791 365
Övrigt	370 378



Kommande arbeten

Inom de fem närmaste åren avser föreningen att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan:

- Trappuppgångar
 - Målning, lagning samt byte av belysningsarmaturer på Brahegatan och Göteholmsgatan.
 - Betongslipning och byte av golv och handledare på Brahegatan
- Byggnation av cykelförråd
- Renovering av miljöhus
- Skärmtak och restaurang
- Skärmtak över trappuppgångar på Brahegatan

Med anledning av 400 års jubileum för Göteborg och 550 års jubileum för Gamlestaden har föreningen valt att rusta upp portik med målningsarbete och ny belysning

Innegården på Brahegatan skall även få ny belysning för att skapa en ännu trivsammare och trevligare miljö.

Ordförande har ordet

Mycket stora underhållsarbeten är färdigställda, men vi ser fram emot att få till den sista touchen på fastigheten. Styrelsen har kommit fram till att behovet av en stamrenovering inte finns då fastigheten har relinats. Det har varit ett väldigt intensivt år med mycket att ta ställning till och vi känner verkligen av på BRF Koljan att Gamlestaden förändras och ständigt förbättras. Man jobbar aktivt på flera håll för att öka tryggheten och skapa en väldigt fin stadsdel; ett arbete som vi också deltar i. Vi blickar nu mot 2023 och ser fram emot jublieumsfiranden och att fortsätta skapa värde i föreningen.

2021 tecknade styrelsen ett avtal för underhåll av hela fastigheten som nu 2022 kunde slutbesiktas och godkännas. 2022 tecknade även styrelsen en totalentreprenad för total renovering av taket på Brahegatan, vilket även kunde färdigställas i december 2022. Hela vinden på Brahegatan har även blåsträts för att möjliggöra byggnationen av vindslägenheterna.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mirass Jalil	Ordförande	2023
Ida Ivarsson	Vice ordförande och sekreterare	2023
Peter Holdfelt	Ledamot	2023
Tor-Håkon Strömseng	Ledamot	2024
Parasto Narimani	Ledamot Riksbyggen	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alva Hammarström	Suppleant	2024
Patrik Howe	Suppleant	2024
Thea Einarsson	Suppleant	2024
Pierre Hult	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Revisor	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2023

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 797 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 013	2 988	2 853	2 838	2 806
Årets resultat	-6 013	118	392	-1 194	-564
Soliditet %	12	20	25	20	25
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	797	835	799	761	724
Driftkostnader, kr/m ²	2 187	593	744	1 136	902
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	543	571	673	852	488
Ränta, kr/m ²	119	107	104	102	112
Lån, kr/m ²	12 224	11 422	8 375	8 632	7 797

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 694 063	3 819 623	14 440 181	1 013 669	-34 915 459	118 382
Disposition enl. årsstämmobeslut					118 382	-118 382
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 813 669		
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 322 000	48 203				
Årets resultat						-6 061 732
Vid årets slut	27 016 063	3 867 826	14 440 181	0	-33 783 408	-6 061 732



Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-34 797 077
Årets resultat	-6 061 732
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 813 669
Summa	-38 845 141

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 38 845 141

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 013 191	2 988 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 682	325 776
Summa rörelseintäkter		3 198 873	3 313 944
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 937 852	-1 880 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 349 523	-474 634
Personalkostnader	Not 6	-86 563	-86 185
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-416 738	-392 989
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-49 610	0
Summa rörelsekostnader		-8 839 606	-2 833 907
Rörelseresultat		-5 640 734	480 038
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	9 651	7 737
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	17 156	163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-447 805	-369 556
Summa finansiella poster		-420 998	-361 656
Resultat efter finansiella poster		-6 061 732	118 382
Årets resultat		-6 061 732	118 382



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	43 047 130	32 064 472
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	6 412 549
Summa materiella anläggningstillgångar		43 047 130	38 477 021
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		43 057 130	38 487 021
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	152 983	350
Övriga fordringar	Not 17	210 795	166 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	168 967	95 829
Summa kortfristiga fordringar		532 745	262 755
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 886 339	7 811 828
Summa kassa och bank		1 886 339	7 811 828
Summa omsättningstillgångar		2 419 083	8 074 583
Summa tillgångar		45 427 284	46 561 603



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	30 883 889	28 513 686	
Uppskrivningsfond	14 440 181	14 440 181	
Fond för yttre underhåll	0	1 013 669	
Summa bundet eget kapital	45 324 070	43 967 536	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-33 783 408	-34 915 459	
Årets resultat	-6 061 732	118 382	
Summa fritt eget kapital	-39 845 141	-34 797 077	
Summa eget kapital	5 478 929	9 170 459	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	19 131 391	32 396 760
Summa långfristiga skulder		19 131 391	32 396 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	18 957 762	3 832 762
Leverantörsskulder	Not 21	1 318 641	225 881
Skatteskulder	Not 22	5 129	19 512
Övriga skulder	Not 23	-4 545	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	539 976	916 230
Summa kortfristiga skulder		20 821 508	4 994 385
Summa eget kapital och skulder		45 427 284	46 561 603



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 061 732	118 382
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	416 738	392 989
Utrangering av anläggningstillgångar	49 610	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 596 064	511 372
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-269 990	160 543
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	697 579	339 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 168 475	1 011 723
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-4 986 848	-6 157 909
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 986 848	-6 157 909
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	1 859 631	9 664 552
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 370 203	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 229 834	9 664 552
Årets kassaflöde	-5 925 489	4 518 366
Likvidamedel vid årets början	7 811 828	3 293 462
Likvidamedel vid årets slut	1 886 339	7 811 828



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader stomme	Linjär	110-125
Byggnad stammar vatten och avlopp	Linjär	40-50
Byggnader Tak	Linjär	40
Byggnader Balkonger	Linjär	40
Byggnader installationer	Linjär	20-30
Byggnader Fönster	Linjär	40
Byggnader Fasader	Linjär	20-40
Byggnader Dörrar	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 329 752	2 246 580
Hyror, bostäder	124 986	187 674
Hyror, lokaler	475 945	459 046
Hyror, p-platser	50 400	50 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-474	-165
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 700	-1 400
Rabatter	-3 850	-5 100
Bränsleavgifter, bostäder	8 820	8 820
Vattenavgifter	14 400	14 400
Debiterad fastighetsskatt-	27 912	27 913
Summa nettoomsättning	3 013 191	2 988 168

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	88 440	88 935
Övriga ersättningar	20 969	22 343
Fakturerade kostnader	7 300	26 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Övriga rörelseintäkter	1 500	1 440
Försäkringsersättningar	67 479	186 555
Summa övriga rörelseintäkter	185 682	325 776

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-5 253 382	-69 684
Reparationer	-368 186	-514 590
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-94 075	-95 285
Försäkringspremier	-77 234	-76 987
Kabel- och digital-TV	-148 533	-153 127
Återbäring från Riksbyggen	4 700	0
Serviceavtal	-73 288	-39 750
Obligatoriska besiktningar	-3 856	-13 541
Övriga utgifter, köpta tjänster	-64 845	-56 629
Snö- och halkbekämpning	-51 296	-86 611
Förbrukningsinventarier	0	-4 729
Vatten	-158 794	-139 125
Fastighetsel	-150 337	-101 016
Uppvärmning	-348 422	-400 066
Sophantering och återvinning	-122 122	-114 600
Förvaltningsarvode drift	-28 183	-14 357
Summa driftskostnader	-6 937 852	-1 880 098



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-280 268	-272 866
Lokalkostnader	-2 730	0
IT-kostnader	-5 610	0
Styrelsearvode	0	-8 837
Arvode, yrkesrevisorer	-30 799	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-30 333	-32 157
Kreditupplysningar	-6 455	-3 696
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 959	-21 413
Kontorsmateriel	-2 887	-5 216
Medlems- och föreningsavgifter	-1 152	-6 661
Serviceavgifter	-13 930	-13 930
Köpta tjänster	-924	-941
Konsultarvoden	-374 221	-67 513
Bankkostnader	-2 235	-4 004
Advokat och rättegångskostnader	-580 520	-13 500
Övriga externa kostnader	-2 500	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-1 349 523	-474 634

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-66 167
Sociala kostnader	-16 563	-20 018
Summa personalkostnader	-86 563	-86 185

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-416 738	-392 989
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-416 738	-392 989

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-49 610	0
Summa övriga rörelsekostnader	-49 610	0



Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	8 691	6 777
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	960	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 651	7 737

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 305	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 634	163
Övriga ränteintäkter	217	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 156	163

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-371 485	-295 361
Övriga finansiella kostnader	-76 320	-74 195
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-447 805	-369 556



Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 071 125	29 071 125
Standardförbättringar	26 962	26 962
Mark	3 648 732	3 648 732
	32 719 857	32 719 857
Årets anskaffningar		
Byggnader	11 399 397	0
	11 399 397	0
Årets utrangeringar		
Byggnader	-163 101	0
	-163 101	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 956 153	32 821 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 201 181	- 3 808 192
Standardförbättringar	-26 962	-26 962
	-4 228 144	-3 936 830
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-416 059	-392 989
Årets utrangering avskrivningar	113 491	0
	-302 567	-392 989
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 632 387	-4 201 181
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivning mark	3 572 758	3 572 758
	3 572 758	3 572 758
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 998 200	32 064 472
Varav		
Byggnader	35 776 710	24 842 982
Mark	7 221 490	7 221 490
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 400 000	49 400 000
Lokaler	2 572 000	2 963 000
	60 972 000	52 363 000
Totalt taxeringsvärde	60 972 000	52 363 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 863 000</i>	<i>30 502 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 109 000</i>	<i>21 861 000</i>



Not 13 Maskiner och tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och tekniska anläggningar	101 676	101 676
	101 676	101 676
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	101 676	101 676
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och tekniska anläggningar	-101 676	-101 676
	-101 676	-101 676
Årets avskrivningar		
Maskiner och tekniska anläggningar	0	0
	-101 676	101 676
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-101 676	101 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och tekniska anläggningar	0	0

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Fasad	0	6 412 549
Vid årets slut	0	6 412 549

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	10 000	10 000
Summa andra långfristiga fordringar	10 000	10 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	152 983	350
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	152 983	350

Not 17 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	5 072
Skattekonto	210 795	93 845
Momsfordringar	0	67 658
Summa övriga fordringar	215 340	166 575



Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 284	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 884	67 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 799	27 979
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 967	95 829

Not 19 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	412	412
Bankmedel	1	1
Transaktionskonto	1 885 926	7 811 415
Summa kassa och bank	1 886 339	7 811 828

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	38 089 153	36 229 522
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 957 762	-3 832 762
Långfristig skuld vid årets slut	19 131 391	32 396 760

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,11%	2023-03-21	3 577 010,00	0,00	84 360,00	3 492 650,00
SBAB	0,65%	2023-08-15	8 007 500,00	0,00	75 000,00	7 932 500,00
SBAB	0,65%	2023-10-16	4 987 500,00	0,00	50 000,00	4 937 500,00
SBAB	3,29%	2023-12-19	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00
SBAB	0,82%	2024-10-16	8 054 812,00	0,00	80 752,00	7 974 060,00
SBAB	1,18%	2025-10-16	4 987 500,00	0,00	50 000,00	4 937 500,00
SBAB	1,49%	2028-12-11	6 614 943,00	0,00	0,00	6 614 943,00
Summa			36 229 265,00	2 200 000,00	340 112,00	38 089 153,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 18 957 762 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 131 391 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	1 141 776	225 881
Ej reskontraförda leverantörsskulder	176 865	0
Summa leverantörsskulder	1 318 641	225 881



Not 22 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	5 129	19 512
Summa skatteskulder	5 129	19 512

Not 23 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	-4 545	0
Summa övriga skulder	-4 545	0

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 519	12 950
Upplupna räntekostnader	3 987	1 117
Upplupna driftskostnader	11 373	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 955	0
Upplupna elkostnader	18 850	8 904
Upplupna vattenavgifter	42 914	37 752
Upplupna värmekostnader	52 126	60 385
Upplupna kostnader för renhållning	23 658	16 416
Upplupna revisionsarvoden	25 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	43 167	43 167
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-367 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 860	867 497
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	227 567	216 857
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	539 976	916 230



Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	38 251 000	34 590 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mirass Jalil

Peter Holdfelt

Ida Ivarsson

Tor-Håkon Strömseng

Parasto Narimani

Min revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Magnus Emilsson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Koljan i Gamlestaden, org.nr. 769614-2855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Koljan i Gamlestaden för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Koljan i Gamlestaden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
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, arvas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

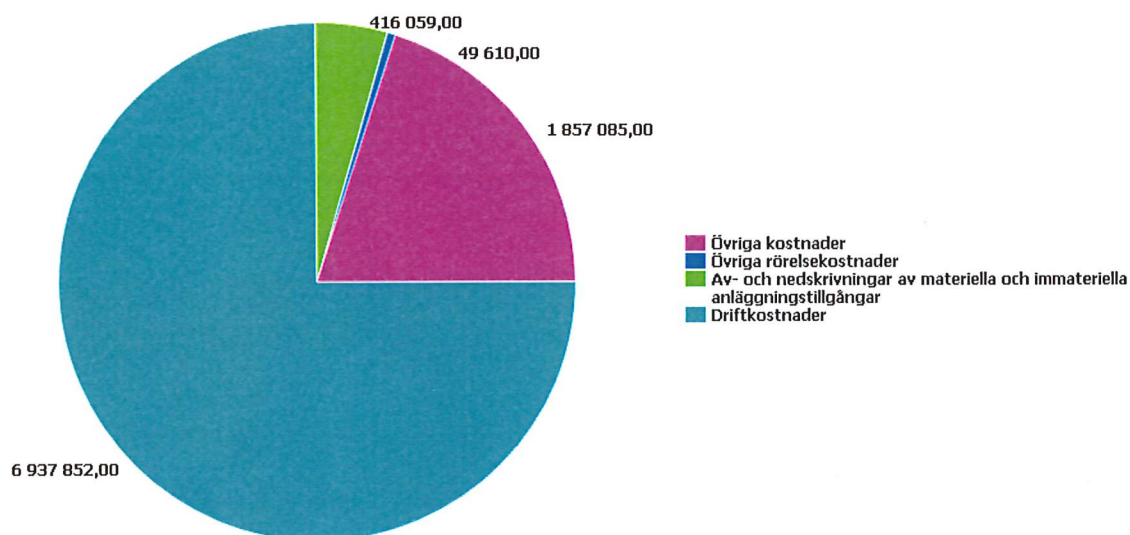
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

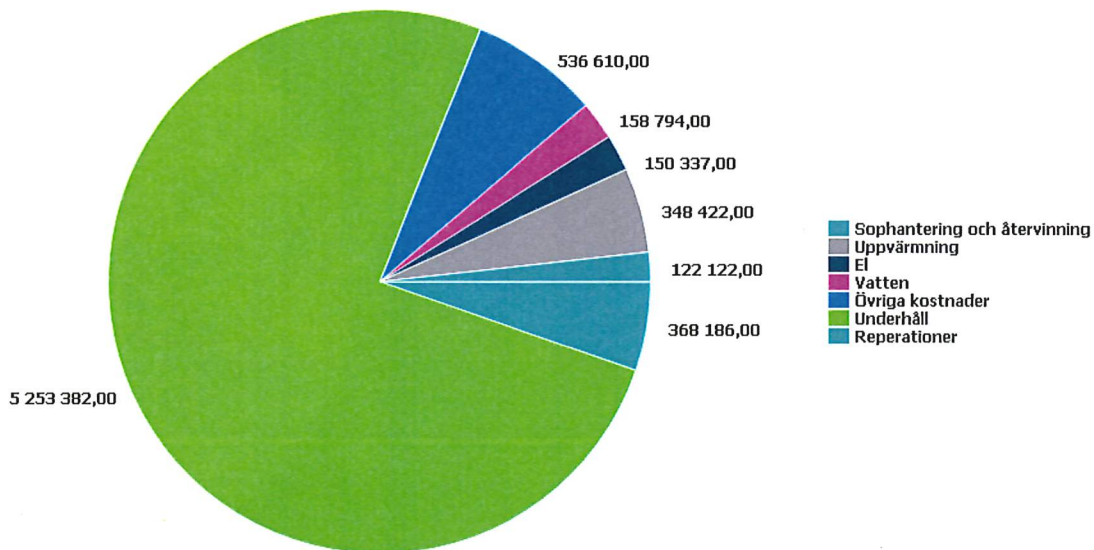
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 937 852	1 880 098
Övriga externa kostnader	1 349 523	474 634
Personalkostnader	86 563	86 185
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	416 059	392 989
Övriga rörelsekostnader	49 610	0
Finansiella poster	420 998	361 656
Summa kostnader	9 260 605	3 195 562



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	11 913	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2 300	3 710
Rabatt/återbäring från RB	-4 700	0
Serviceavtal	73 288	39 750
Inre skötsel/städ extra	1 075	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	9 827
Hissbesiktning	3 856	3 714
Abonnemang brandlarm	38 198	51 552
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 646	5 077
Snö- och halkbekämpning	51 296	86 611
Rep utgift mtrl inköp bostäder	7 300	0
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	612
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	17 171
Rep bostäder utg för köpta tj	44 703	51 964
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	8 500
Rep lokaler utg för köpta tj	58 234	4 031
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	137 277	70 728
Summa driftkostnader	6 937 852	1 880 098



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	3 116 kvm	2 749 kvm
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Abonnemang brandlarm	12	19
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	48	56
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	12	26
Extradebiteringar teknisk förvaltning	4	4
Fastighetsel	48	37
Fastighetsförsäkring	25	28
Fastighetsskatt	30	35
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	4	0
Fjärrvärme	0	146
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	2
Hissbesiktning	1	1
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	4
Rabatt/återbäring från RB	-2	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	3
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	4
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	44	26
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	-9	18
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	6
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	16
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	2
Rep install utg för köpta tj Värme	8	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep lokaler utg för köpta tj	19	1
Rep utgift mtrl inköp bostäder	2	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	6
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	0
Serviceavtal	24	14
Snö- och halkbekämpning	16	32
Sophämtning	27	16
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	29	23
UH huskropp utg för köpta tj	7	0

UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	2 226,53	683,92

RB BRF Koljan i Gamlestaden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Koljan i Gamlestaden i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860