
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Kärraterrassen
Org nr: 757202-7451



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 och andra eventuella ersättningar 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
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kärraterrassen
för 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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 619 224 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-08-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02

Föreningens likviditet har under året förändrats från 99% till 129%. Likviditet exklusive omklassificering av lån är 184%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 967 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 3459 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen innehar tomträtten tom 2028-12-31 för fastigheterna Kärra 55:5 Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 167 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Lillekärr Södra 198-208. Garagen hyrs av Göteborgs stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		25	78	64			167

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	28	133	80

Total bostadsarea 13 207 m²



Årets taxeringsvärde	182 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	182 000 000 kr

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 1 265 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Underhållsplanen har uppdaterats 2023 i enlighet med K3 redovisning. Stambytet är påbörjat och förväntas vara klart 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Ny el central i tvättstugorna	24 505
Markytor	14 998
Garage och p-platser	281
Byggadministration	19 045



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Trogrlic	Ordförande	2024
Maud Adelbjer	Sekreterare	2024
Sophie Evholt	Vice ordförande	2024
Annelie Hillén	Ledamot	2024
Christer Johansson	Ledamot	2024
Peter Grahn	Ledamot	2024
Tim Kronberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Kaarlenkaski	Suppleant	2024
Farahnaz Hariri	Suppleant	2024
Niklas Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Emil Persson BoRevision AB	Extern revisor
Sigvard Pettersson	Förtroendevald revisor

Valberedning

Boel Svensson
Natalia Mashayekhi

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret fortsätter föreningen med sitt stambyte som beräknas kosta ca 87 mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 236 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 237 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften 2023 med 3% 1/1 samt 3% 1/7.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 10% från och med 2024-01-01 pga kommande stambyte och bankernas rekommendation.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 830 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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Styrelsens Ord

Under 2023 växte vår styrelse i storlek och vi blev fler ledamöter vilket har underlättat styrelsearbetet i föreningen. Detta har möjliggjort för oss att under året se över våra avtal samt arbeta aktivt med att hålla nere kostnaderna för föreningen, genom att själva utföra enklare underhåll av fastigheterna.

Det gör oss väldigt glada att höra all den beröm som PSAB ger oss medlemmar i samband med vår stambytesrenovering! Vi förstår att det är en jobbig period men PSAB säger att de möts av glad och positiv inställning av alla medlemmar. Vi har nu två hus helt avklarade och är på god väg med ytterligare ett hus. Resterande hus slutförs under detta och nästa år.

Styrelsen tackar er alla för året som varit!

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	13 581	12 877	12 544	12 277	12 050
Resultat efter finansiella poster*	2 227	2 071	-4 480	842	1 253
Årets resultat	2 227	2 071	-4 480	842	1 253
Soliditet %*	11	22	17	23	21
Likviditet %	128	99	62	217	169
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	94	94	92	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	968	920	900	881	865
Driftkostnader kr/kvm	558	516	977	583	506
Energikostnad kr/kvm*	236	221	217	200	198
Sparande kr/kvm*	267	358	312	336	287
Skuldsättning kr/kvm*	5 603	2 600	2 875	2 998	3 044
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 603	2 619	2 897	3 020	3 067
Räntekänslighet %*	5,8	2,8	3,2	3,4	3,5

* 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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

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.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

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.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

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. Riktvärde: se ovan.

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. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 189 924	2 222 644	3 999 341	2 070 975
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 070 975	-2 070 975
Reservering underhållsfond		1 205 000	-1 205 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 829	58 829	
Årets resultat				2 492 607
Vid årets slut	2 189 924	3 368 815	4 924 145	2 492 607

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 070 316
Årets resultat	2 492 607
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 205 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 829
Summa	7 416 752

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 416 752**

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	13 580 510	12 877 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500 853	49 396
Summa rörelseintäkter		14 081 363	12 926 439
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 972 423	-6 817 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 593 999	-1 704 307
Personalkostnader	Not 6	-247 716	-150 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-966 668	-1 739 419
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-15 390	0
Summa rörelsekostnader		-9 796 196	-10 411 857
Rörelseresultat		4 285 166	2 514 582
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	5 010	24 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	433 997	82 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-2 231 566	-550 036
Summa finansiella poster		-1 792 559	-443 607
Resultat efter finansiella poster		2 492 607	2 070 975
Årets resultat		2 492 607	2 070 975



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	33 043 677	33 842 340
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	168 134	192 154
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	43 153 022	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 364 833	34 034 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	250 500	250 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		250 500	250 500
Summa anläggningstillgångar		76 615 332	34 284 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	112 095	2 387
Övriga fordringar	Not 17	475 470	193 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	629 857	696 071
Summa kortfristiga fordringar		1 217 422	891 858
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	18 867 369	13 337 516
Summa kassa och bank		18 867 369	13 337 516
Summa omsättningstillgångar		20 084 791	14 229 374
Summa tillgångar		96 700 124	48 514 367



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 189 924	2 189 924
Fond för yttre underhåll		3 368 815	2 222 644
Summa bundet eget kapital		5 558 739	4 412 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 924 144	3 999 341
Årets resultat		2 492 607	2 070 975
Summa fritt eget kapital		7 416 752	6 070 316
Summa eget kapital		12 975 491	10 482 884
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	68 099 347	23 631 229
Summa långfristiga skulder		68 099 347	23 631 229
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	5 903 612	10 960 034
Leverantörsskulder	Not 21	6 629 037	509 013
Skatteskulder	Not 22	33 955	23 982
Övriga skulder	Not 23	957 697	966 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 100 985	1 941 141
Summa kortfristiga skulder		15 625 286	14 400 255
Summa eget kapital och skulder		96 700 124	48 514 367



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 492 607	2 070 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	966 668	1 739 419
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	15 390	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 474 665	3 810 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-325 564	-25 900
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	6 281 454	135 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 430 555	3 920 378
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-159 376	0
Investeringar i pågående byggnation	-43 153 022	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 312 398	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	39 411 696	-3 661 462
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39 411 696	-3 661 462
Årets kassaflöde	5 529 853	258 916
Likvidamedel vid årets början	13 337 516	13 078 600
Likvidamedel vid årets slut	18 867 369	13 337 516
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	120
Byggnad entrepartier	Linjär	57
Byggnader balkonger	Linjär	53
Byggnad dörrar	Linjär	44
Byggnad elinstallationer	Linjär	37
Byggnad fasad	Linjär	21
Byggnad fönster	Linjär	49
Byggnad hiss	Linjär	35
Byggnad inre ytskikt	Linjär	30
Byggnadsinventarier	Linjär	25
Byggnad tak	Linjär	32
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad värmestystem	Linjär	32

Markvärdet 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	10 968 885	10 352 184
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-131 326	-131 326
Hyror, lokaler	204 151	186 800
Hyror, garage	460 466	431 407
Hyror, p-platser	183 984	171 772
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 238	-10 016
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 237	-39 102
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 932	-10 392
Bränsleavgifter, bostäder	1 580 976	1 580 976
Elavgifter	361 781	344 739
Summa nettoomsättning	13 580 510	12 877 042

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	30 804	31 384
Fakturerade kostnader	3 894	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	27
Övriga rörelseintäkter	392 233	10 199
Försäkringsersättningar	73 925	7 786
Summa övriga rörelseintäkter	500 853	49 396



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-58 829	-946 356
Reparationer	-1 264 853	-617 521
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-265 363	-253 673
Tomträttsavgäld	-585 000	-602 053
Arrendeavgifter	-17 050	0
Försäkringspremier	-115 482	-103 116
Kabel- och digital-TV	-402 169	-401 110
Återbäring från Riksbyggen	11 600	22 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-108 195	-25 113
Serviceavtal	-77 961	-39 416
Obligatoriska besiktningar	-56 663	-8 595
Bevakningskostnader	0	-4 384
Övriga utgifter, köpta tjänster	-47 454	-26 266
Snö- och halkbekämpning	-178 884	-165 260
Statuskontroll	-4 750	-19 875
Ersättningar till hyresgäster	-2 940	0
Förbrukningsinventarier	-19 627	-70 970
Fordons- och maskinkostnader	-18 660	0
Vatten	-584 283	-529 184
Fastighetsel	-956 100	-774 279
Uppvärmning	-1 571 055	-1 631 417
Sophantering och återvinning	-282 804	-242 399
Förvaltningsarvode drift	-365 901	-379 338
Summa driftskostnader	-6 972 423	-6 817 825



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-1 592	-11 760
Förvaltningsarvode administration	-978 416	-946 073
Lokalkostnader	-392 319	-398 735
IT-kostnader	-2 023	-1 818
Styrelsearvode	0	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-26 500
Övriga förvaltningskostnader	-36 350	-207 736
Kreditupplysningar	-867	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 563	-29 243
Kontorsmateriel	-15 813	-12 221
Telefon och porto	-57 693	-39 143
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-35	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 680	-6 680
Köpta tjänster	-1 021	-4 623
Bankkostnader	-5 283	-2 500
Advokat och rättegångskostnader	-36 250	0
Övriga externa kostnader	-4 096	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 593 999	-1 704 307

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-143 635	-111 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 855	-7 044
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 500
Sociala kostnader	-59 227	-26 312
Summa personalkostnader	--247 716	-150 306

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-849 189	-873 752
Avskrivning Markanläggningar	-52 523	-52 523
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 938	-789 126
Avskrivning Installationer	-24 019	-24 019
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-966 668	-1 739 419



Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-15 390	0
Summa övriga rörelsekostnader	-15 390	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 010	24 048
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 010	24 048

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 048	19 732
Ränteintäkter från likviditetsplacering	425 855	62 265
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	417	185
Övriga ränteintäkter	4 677	199
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	433 997	82 381

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 677 986	-550 036
Övriga räntekostnader	-25	0
Övriga finansiella kostnader	-553 555	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 231 566	-550 036



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 323 531	43 323 531
Tillkommande utgifter	24 858 136	24 858 136
Markanläggning	1 904 439	1 904 439
	70 086 106	70 086 106
Årets anskaffningar		
Byggnader	159 376	0
	159 376	0
Förändring från K2 till K3		
Byggnader	22 865 082	0
Tillkommande utgifter	-22 865 082	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-28 690	0
	-28 690	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 216 792	70 086 106



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-22 339 668	-21 465 916
Tillkommande utgifter	-13 081 826	-12 292 700
Markanläggningar	-822 272	-769 749
	-36 243 766	-34 528 366

Årets utrangeringar ackumulerade avskrivningar

Byggnader	13 300	0
	13 300	0

Förändring från K2 till K3

Byggnader	11 457 702	0
Tillkommande utgifter	-11 457 702	0
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-849 188	-873 752
Årets avskrivning Tillkommande utgifter	-40 938	-789 126
Årets avskrivning markanläggningar	-52 523	-52 523
	-942 649	-1 715 400

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-37 173 115 **-36 243 766**

Restvärde enligt plan vid årets slut

33 043 677 **33 842 340**

Varav

Byggnader	31 700 747	20 983 863
Tillkommande utgifter	327 493	11 776 310
Markanläggningar	1 029 645	1 082 167

Taxeringsvärden

Bostäder	182 000 000	182 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

182 000 000 **182 000 000**

varav byggnader

123 000 000 *123 000 000*

varav mark

59 000 000 *59 000 000*



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 430 678	1 430 678
Installationer	755 999	755 999
	2 186 677	2 186 677
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 186 677	2 186 677
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 430 678	-1 430 678
Installationer	-563 846	-539 827
	-1 994 524	-1 970 505
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 019	-24 018
	-24 019	-24 018
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg		
Installationer	-587 865	-563 845
	-2 018 543	-1 994 523
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 018 543	-1 994 523
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 134	192 154
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	168 134	192 154

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets slut (avser stambyte)	43 153 022	0

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	250 500	250 500
Summa andra långfristiga fordringar	250 500	250 500



Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 095	-613
Kundfordringar	105 000	3 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	112 095	2 387

Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	475 470	193 008
Momsfordringar	0	392
Summa övriga fordringar	475 470	193 400

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	138 582	115 482
Förutbetalt förvaltningsarvode	244 604	236 518
Förutbetald kabel-tv-avgift	100 421	100 985
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	673
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 238
Förutbetald tomträttsavgäld	146 250	146 250
Förutbetalda hyreskostnader	0	80 926
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	629 857	696 071

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 044	4 000
Bankmedel	17 720 249	9 194 394
Transaktionskonto	1 144 076	4 139 123
Summa kassa och bank	18 867 369	13 337 516

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	74 002 959	34 591 263
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 903 612	-10 960 034
Långfristig skuld vid årets slut	68 099 347	23 631 229

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,04%	2023-06-28	6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-06-01	4 764 684,00	0,00	49 376,00	4 715 308,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-06-01	4 862 810,00	0,00	49 876,00	4 812 934,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-06-30	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,84%	2025-06-30	0,00	20 000 000,00	100 000,00	19 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2026-01-30	3 454 899,00	0,00	37 052,00	3 417 847,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2026-03-01	4 181 140,00	0,00	0,00	4 181 140,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2026-06-30	0,00	20 000 000,00	100 000,00	19 900 000,00
STADSHYPOTEK	3,59%	2026-12-30	4 571 730,00	0,00	0,00	4 571 730,00
STADSHYPOTEK	3,04%	2027-06-01	6 756 000,00	0,00	252 000,00	6 504 000,00
Summa			34 591 263,00	40 000 000,00	588 304,00	74 002 959,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 188 304 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 715 308 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 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	148 582	1 088 031
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 480 455	-579 018
Summa leverantörsskulder	6 629 037	509 013

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	23 982	23 982
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	31 292	0
Debiterad preliminärskatt	-21 319	0
Summa skatteskulder	33 955	23 982



Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	963 003	959 598
Skuld för moms	-6 804	-3 508
Skuld sociala avgifter och skatter	1 498	0
Avräkning hyror och avgifter	0	9 780
Clearing	0	215
Summa övriga skulder	957 697	966 084

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	46 943	26 328
Upplupna räntekostnader	347 901	72 716
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	266 840
Upplupna elkostnader	55 733	96 542
Upplupna vattenavgifter	49 203	53 859
Upplupna värmekostnader	264 187	259 129
Upplupna kostnader för renhållning	19 455	42 830
Upplupna revisionsarvoden	27 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	149 405	83 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	498	498
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 149 873	1 014 605
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 110 198	1 941 141

Not 25 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	439 007	106 429
Erlagd ränta	-2 231 566	-550 036

Not 26 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	74 398 000	46 738 170

Not 27 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 28 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

Anita Trogrlic

Maud Adelbjer

Sophie Evholt

Annelie Hillén

Peter Grahn

Christer Johansson

Tim Kronberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signering:

Emil Persson
Extern revisor
BoRevision AB

Sigvard Pettersson
Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kärraterrassen, org.nr. 757202-7451

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kärraterrassen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Kärraterrassen 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 överträdelse 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

Sigvard Pettersson
Av föreningen vald revisor



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860