

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Falköpingshus 4
Org nr: 767800-0857





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Falköpingshus 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 6 446 756 kr.

Föreningen har sitt säte i Falköpings kommun.

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -607 825 kr före fondförändring, vilket är 1 772 991 kr lägre än föregående år.

I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna.

Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 490 459 kr (i fjol 323 839 kr).

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Årets resultat efter fondförändring är 206 tkr lägre än budgeterat. De större budgetavvikelsena beror främst på högre driftskostnader och räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 32%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 300% till 169%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 727 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 119 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Cypressen 1 och 2 i Falköpings kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 170 lägenheter och 4 affärslokaler, en kvarterslokal, och ett antal mindre lokaler med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952-55 för en total produktionskostnad om 5 361 096 kr. Fastighetens adress är Dotorpsgatan 64-66, Margaretagatan 35-47, Wetterlingsgatan 20-22, och Åttagårdsgatan 3 i Falköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	25
2 rum och kök	118
3 rum och kök	12
4 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	48
Antal garage	31
Antal p-platser	53

Total tomtarea	16 707 m ²
Total bostadsarea	9 306 m ²
Total lokalarea	1 911 m ²

Årets taxeringsvärde	75 015 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 015 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Noshad AB	280
Frisör Mahmood	36
Chenar Majid Yunis	36

Intäkter från lokalyror utgör ca 5,79 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Bixia	Elhandel
Falbygdens Energi AB	Elnät
Solör bioenergi i Falköping AB	Fjärrvärme
Telia AB	Digital-TV, bredband och telefoni



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 426 tkr och planerat underhåll för 1 698 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 138 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 793 tkr (71 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 tkr (53 kr/m²).

Per bokslutsdatum uppgår underhållsfonden till 4 664 455 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Renovering stammar samt badrum	1991-93	Kostnad: 66 414 tkr
IMD samt temperaturloggar, installation	2012	Kostnad: 828 tkr
Fasadmålning, takhuvar samt vindskivor	2014-18	Kostnad: 3 143 tkr
Markytor	2015-17	Kostnad: 922 tkr
Byte låssystem	2016	Kostnad: 730 tkr
LED-belysning, entréer, trappor samt källare	2016-2018	Kostnad: 722 tkr
Källartrappor	2017	Kostnad: 359 tkr
Underhållsspolning stammar	2018	Kostnad: 198 tkr
Huskropp, rivning soprumsdörrar	2019	Kostnad: 331 tkr
Lokaler, elinstallationer	2020	Kostnad: 81 tkr
Installationer, ventilation	2021-22	Kostnad: 24 000 tkr
Installationer, fjärrvärmecentral	2021	Kostnad: 755 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fuktskada bostäder	435 398
Huskropp utvändigt	198 761
Garageportar samt fallgjutningsarbeten	884 832
Övrigt	179 293

Planerat underhåll

	År
Byte garageportar	2024
Tvättstugor, renovering	2024-2027
Trapphusmålning	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Helmersson	Ordförande	2025
Inger Sandin	Sekreterare	2024
Yllka Idrizaj	Ledamot	2024
Johan Blom	Ledamot	2024
Robin Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Svensson	Suppleant	2024
Magnus Thörnberg	Suppleant	2024
Björn Hansen	Suppleant	2024
Jessica Weiner	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB Auktoriserad revisor: Martin Johansson	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Fleischmann Fredrik Svanberg Kristina Johansson	

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft större reparation och underhållskostnader samt högre driftskostnader framförallt i uppvärmning och elkostnader därav det negativa resultatet. Föreningens resultat efter fondförändring uppgår till 490 459 kr. Föreningen har ett lån om 18 350 tkr som ska läggas om till högre ränta under 2024. Detta är medräknat i kommande års budget vilken ger full kostnadstäckning.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 192 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 11,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 777 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 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade.

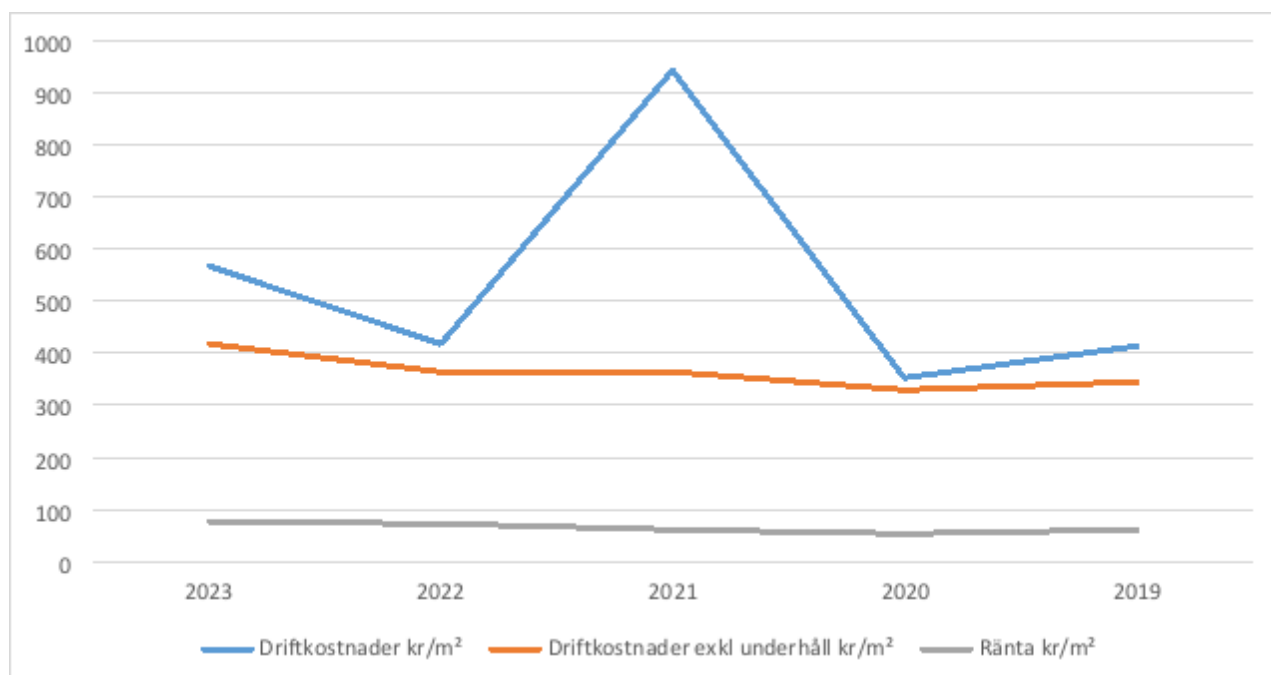
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtal har tecknats med Bixia som garanterar att 100 procent av elen kommer från förnybar vindkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. - Dessutom har föreningen beslutat sig för att löpande byta ut samtliga armaturer i föreningen till energieffektiva LED-armaturer.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 790 439	9 599 438	9 610 807	9 441 090	9 430 072
Rörelsens intäkter	10 046 000	9 788 469	9 692 320	9 521 842	9 460 337
Resultat efter finansiella poster	-607 825	1 165 166	1 616 176	2 221 967	1 626 832
Årets resultat	-607 825	1 165 166	1 616 176	2 221 967	1 626 832
Resultat exkl avskrivningar	1 119 101	2 645 898	2 501 236	3 107 027	2 511 892
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	519 101	1 170 898	1 026 236	1 757 027	1 161 892
Balansomslutning	68 961 247	70 255 887	70 705 129	46 040 628	45 090 919
Årets kassaflöde	-86 433	-996 501	-2 734 475	1 817 125	2 349 484
Soliditet %	14	15	13	17	12
Likviditet %	32	41	239	427	309
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	977	962	960	941	930
Driftkostnader kr/kvm	567	419	942	353	415
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	416	362	363	330	344
Energikostnad kr/kvm	287	219	226	216	234
Underhållsfond kr/kvm	416	514	439	378	282
Reservering till underhållsfond kr/kvm	53	131	131	120	120
Sparande kr/kvm	251	292	294	301	294
Ränta kr/kvm	76	73	60	53	60
Skuldsättning kr/kvm	5 025	5 153	5 301	3 258	3 337
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 056	6 211	6 389	3 928	4 022
Räntekänslighet %	6,2	6,5	6,7	4,2	4,3



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	242 795	0	0	5 762 739	3 392 881	1 165 166
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 165 166	-1 165 166
Reservering underhållsfond				600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 698 284	1 698 284	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-607 825
Vid årets slut	242 795	0	0	4 664 455	5 656 331	-607 825

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 558 047
Årets resultat	-607 825
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 698 284
Summa	5 048 506

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 048 506**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 790 439	9 599 438
Övriga rörelseintäkter	Not 3	255 561	189 031
Summa rörelseintäkter		10 046 000	9 788 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 363 141	-4 696 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 667 461	-1 596 015
Personalkostnader	Not 6	-186 956	-127 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 726 925	-1 480 733
Summa rörelsekostnader		-9 944 484	-7 900 164
Rörelseresultat		101 517	1 888 305
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 143	33 305
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	132 198	57 756
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-854 682	-814 201
Summa finansiella poster		-709 342	-723 139
Resultat efter finansiella poster		-607 825	1 165 166
Årets resultat		-607 825	1 165 166



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	61 452 158	62 062 147
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	996 124
Summa materiella anläggningstillgångar		61 452 158	63 058 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	265 000	265 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 000	265 000
Summa anläggningstillgångar		61 717 158	63 323 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 334	26 988
Övriga fordringar	Not 15	50 141	49 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	595 435	173 808
Summa kortfristiga fordringar		647 910	250 319
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 596 179	6 682 613
Summa kassa och bank		6 596 179	6 682 613
Summa omsättningstillgångar		7 244 089	6 932 617
Summa tillgångar		68 961 247	70 256 202



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 795	242 795
Fond för yttre underhåll		4 664 455	5 762 739
Summa bundet eget kapital		4 907 250	6 005 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 656 331	3 392 881
Årets resultat		-607 825	1 165 166
Summa fritt eget kapital		5 048 506	4 558 047
Summa eget kapital		9 955 756	10 563 581
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 350 000	42 860 000
Summa långfristiga skulder		36 350 000	42 860 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 010 000	14 940 000
Leverantörsskulder	Not 19	811 726	574 257
Skatteskulder	Not 20	46 480	32 810
Övriga skulder	Not 21	106 126	75 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 681 159	1 210 041
Summa kortfristiga skulder		22 655 491	16 832 306
Summa eget kapital och skulder		68 961 247	70 256 202



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-607 825	1 165 166
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 726 925	1 480 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 119 101	2 645 898
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-397 906	453 132
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	753 185	45 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 504 379	3 144 623
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-1 116 937	-24 000 000
Investeringar i pågående byggnation	996 124	21 518 876
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-120 813	-2 481 124
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 440 000	-1 660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 440 000	-1 660 000
Årets kassaflöde	-86 434	-996 501
Likvidamedel vid årets början	6 682 613	7 679 114
Likvidamedel vid årets slut	+6 596 179	6 682 613
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	100 år
Standardförbättringar (Ventilation, kanaler)	Linjär	40 år
Standardförbättringar (Ventilation, apparater)	Linjär	20 år
Standardförbättringar (IMD)	Linjär	10 år
Standardförbättringar (Passersystem)	Linjär	20 år

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	7 235 396	7 167 252
Hyror, lokaler	566 391	550 047
Hyror, garage	103 656	103 656
Hyror, p-platser	80 626	80 641
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 460	-46 337
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-201
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 197	-98
Rabatter	-31 872	-36 932
Bränsleavgifter, bostäder	1 535 896	1 463 304
Elavgifter	325 003	318 106
Summa nettoomsättning	9 790 439	9 599 438

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	26 682	28 674
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-4
Erhållna statliga bidrag	222 829	0
Övriga rörelseintäkter	6 061	10 515
Försäkringsersättningar	0	149 847
Summa övriga rörelseintäkter	255 561	189 031

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 698 284	-633 674
Reparationer	-426 157	-668 973
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-243 350	-243 350
Försäkringspremier	-106 158	-93 680
Kabel- och digital-TV	-397 344	-394 852
Återbäring från Riksbyggen	15 900	18 800
Övriga utgifter, köpta tjänster	-61 361	-26 755
Förbrukningsinventarier	-9 177	-5 033
Vatten	-566 229	-450 164
Fastighetsel	-1 018 473	-700 023
Uppvärmning	-1 637 295	-1 311 339
Sophantering och återvinning	-179 783	-173 802
Förvaltningsarvode drift	-35 431	-13 494
Summa driftskostnader	-6 363 141	-4 696 340



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 507 143	-1 452 938
IT-kostnader	-28 328	-7 631
Arvode, yrkesrevisorer	-30 740	-23 485
Övriga förvaltningskostnader	-36 762	-37 401
Kreditupplysningar	-3 209	-1 003
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 363	-24 875
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-22 608	-29 369
Medlems- och föreningsavgifter	-9 350	-9 350
Konsultarvoden	0	-6 450
Bankkostnader	-4 939	-2 495
Övriga externa kostnader	-1 020	-1 020
Summa övriga externa kostnader	-1 667 461	-1 596 015

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-111 450	-71 000
Sammanträdesarvoden	-25 550	-14 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 620	-11 250
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 147
Övriga personalkostnader	0	-6 400
Sociala kostnader	-34 336	-21 930
Summa personalkostnader	-186 956	-127 077

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 675 733	-1 480 733
Avskrivningar tillkommande utgifter	-51 193	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 726 925	-1 480 733

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	7 843	7 865
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 300	25 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 143	33 305



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 077	19 412
Ränteintäkter från likviditetsplacering	122 340	23 916
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 441	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6 407	14 355
Övriga ränteintäkter	933	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	132 198	57 756

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-854 682	-814 249
Övriga räntekostnader	0	48
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-854 682	-814 201



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	97 799 898	73 799 898
Mark	1 200 000	1 200 000
Standardförbättringar	4 495 104	4 495 104
	103 495 002	79 495 002
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 116 937	24 000 000
	1 116 937	24 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	104 611 939	103 495 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 637 751	-34 157 019
Standardförbättringar	-4 495 104	-4 495 104
	-40 132 855	-38 652 123
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 675 732	-1 480 733
Årets avskrivning standardförbättringar	-51 193	0
	-1 726 925	-1 480 733
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 859 780	-40 132 855
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar mark	7 000 000	7 000 000
Ingående nedskrivningar	-14 000 000	-14 000 000
Under årets återförda nedskrivningar	5 700 000	5 700 000
	-1 300 000	-1 300 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 452 158	62 062 147
Varav		
Byggnader	52 186 414	53 862 147
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	1 065 744	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 400 000	72 400 000
Lokaler	2 615 000	2 615 000
Totalt taxeringsvärde	75 015 000	75 015 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 312 000</i>	<i>57 312 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 703 000</i>	<i>17 703 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ombyggnad FTX-ventilation	0	22 515 000
Tillkommande FTX-ventilation	0	1 485 000
FTX till aktivering	0	-24 000 000
Passersystem	996 124	996 124
Tillkommande Passersystem	120 813	0
Aktivering passersystem	-1 116 937	0
Vid årets slut	0	996 124

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
530 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	265 000	265 000
Summa andra långfristiga fordringar	265 000	265 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 334	24 001
Kundfordringar	0	2 987
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 334	26 988

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 141	49 208
Momsfordringar	0	315
Summa övriga fordringar	50 141	49 523

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132 609	106 158
Förutbetalt förvaltningsarvode	395 172	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 654	65 779
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 871
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	595 435	173 808



Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 532 737	5 410 397
Transaktionskonto	2 063 442	1 272 216
Summa kassa och bank	6 596 179	6 682 613

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	56 360 000	57 800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 350 000	-13 280 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 660 000	-1 660 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 350 000	42 860 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2024-06-30	18 350 000,00	0,00	0,00	18 350 000,00
SWEDBANK	1,75%	2025-06-18	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,68%	2025-10-30	6 840 000,00	0,00	360 000,00	6 480 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-04-30	8 085 000,00	0,00	210 000,00	7 875 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-06-30	8 085 000,00	0,00	210 000,00	7 875 000,00
SWEDBANK	4,74%	2027-10-25	6 440 000,00	0,00	660 000,00	5 780 000,00
Summa			57 800 000,00	0,00	1 440 000,00	56 360 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 660 000 kr samt omsätta ett lån på 18 350 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 640 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 48 060 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	811 726	318 085
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	256 172
Summa leverantörsskulder	811 726	574 257



Not 20 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	13 670	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	243 350	243 350
Debiterad preliminärskatt	-210 540	-210 540
Summa skatteskulder	46 480	32 810

Not 21 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	28 620	29 320
Skuld för moms	4 816	0
Skuld sociala avgifter och skatter	72 186	46 193
Clearing	503	0
Summa övriga skulder	106 126	75 513

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	134 824	36 798
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	371 279	91 722
Upplupna elkostnader	121 357	87 701
Upplupna värmekostnader	236 108	192 724
Upplupna kostnader för administration	0	51 992
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 288	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	813 304	749 105
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 681 159	1 210 041

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	78 436 850	78 436 850



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lennart Helmersson

Inger Sandin

Yllka Idrizaj

Johan Blom

Robin Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557517372850

Document

201174 Årsredovisning 2023

Main document

26 pages

Initiated on 2024-05-13 16:44:22 CEST (+0200) by Robin Pettersson (RP)

Finalised on 2024-05-14 11:45:58 CEST (+0200)

Signatories

Robin Pettersson (RP) Riksbyggen <i>robin.x.pettersson@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-05-13 16:44:23 CEST (+0200)</i>	Lennart Helmersson (LH) <i>helmersson.lennart@telia.com</i> <i>Signed 2024-05-13 17:13:42 CEST (+0200)</i>
Inger Sandin (IS) <i>falkoping4@gmail.com</i> <i>Signed 2024-05-13 19:12:41 CEST (+0200)</i>	Johan Blom (JB) <i>johanblom69@hotmail.com</i> <i>Signed 2024-05-13 17:09:46 CEST (+0200)</i>
Yllka Idrizaj (YI) <i>yllka_idrizaj@hotmail.com</i> <i>Signed 2024-05-14 08:18:23 CEST (+0200)</i>	Martin Johansson (MJ) Revisorscentrum i Skövde AB <i>Martin@revisorscentrum.se</i> <i>Signed 2024-05-14 11:45:58 CEST (+0200)</i>

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

