

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Renströmska Villan
Org nr: 769614-9785



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av person som har att jämte ordföranden 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, 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Renströmska Villan
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

BRF Renströmska Villan bildades 2010 i och med att tidigare Renströmska sanatoriet och senare sjukhuset byggdes om till bostäder. Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 som består av 57 lägenheter samt källarförråd och diverse andra utrymmen och mark, inklusive parkeringsplatser runt huset.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 211% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 512 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 228 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 i Göteborgs kommun.

Byggnaden är ursprungligen uppförd 1913 och totalrenoverades 2008–2010.

Styrelsen har valt att teckna försäkring för 2023 hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning:

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
7	18	17	11	3	1	57

Total tomtarea 4 852 m²

Bostäder bostadsrätt 4 971 m²

Total bostadsarea 4 971 m²

Årets taxeringsvärde 157 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 157 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Veterankraft
Fastighetsservice	Riksbyggen
EL	Bixia
Bergvärme service	Enwell
Energiövervakning	Driftkontroll AB / CRF
Hisservice	(Schindler Hiss AB) Vinga Hiss AB
Kabel-TV /Bredband	Tele2/I-tux
Städning / Snöröjning	Service Entreprenören Väst AB

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 280 tkr och planerat underhåll för 167 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Under det gångna året har en ny underhållsplan för de kommande 50 åren utarbetats. Under året har planering påbörjats för renovering av de gamla och kulturmärkta fönstren under 2024.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	25 625
Huskropp utvändigt	141 291

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Gustafsson Hessel	Ordförande	2025
Birgitta Thoresson	Ledamot	2025
Marikka Anderson	Ledamot	2025
Anders Lindblad	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Fors	Suppleant	2024
Bo Persson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Jonas Quraishi	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Susanne Robertsson		

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Nelin	
Fredric Engelke	
Pierre Donatella	

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.

Under 2023 har vi haft 8 protokollförda styrelsemöten, dessutom 1 konstituerande möte. Årsstämman ägde rum 29/5.

Vi har också arrangerat två arbetsdagar under året, med god uppslutning från medlemmarna.

Med höga energipriser och aviserade prishöjningar på diverse tjänster beslutade styrelsen att höja avgiften med 8% fr.o.m. 1/2 2024.

Under 2023 har en underhållsspolning av avlopp i samtliga lägenheter och avloppsstammar genomförts. Detta kommer att återkomma med 5-8 års mellanrum. Dagvattenbrunnar och stuprör har också blivit spolade.

Nya avtal har träffats för trädgårdsskötsel med Veterankraft samt för skötsel av hissar med Vinga Hiss.

Beträffande ventilationen så har avtalet med Driftkontroll AB/CRF omförhandlats i samband med att service- och underhållsavtal träffats för den nya bergvärmnen.

Arbete med att åtgärda fuktskador i enskilda lägenheter har påbörjats samt för vissa lägenheter slutförts.

Vi har också inlett upphandling av nya elladdstolpar då de första 12 nu är tagna i anspråk.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2024-02-01

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 452 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

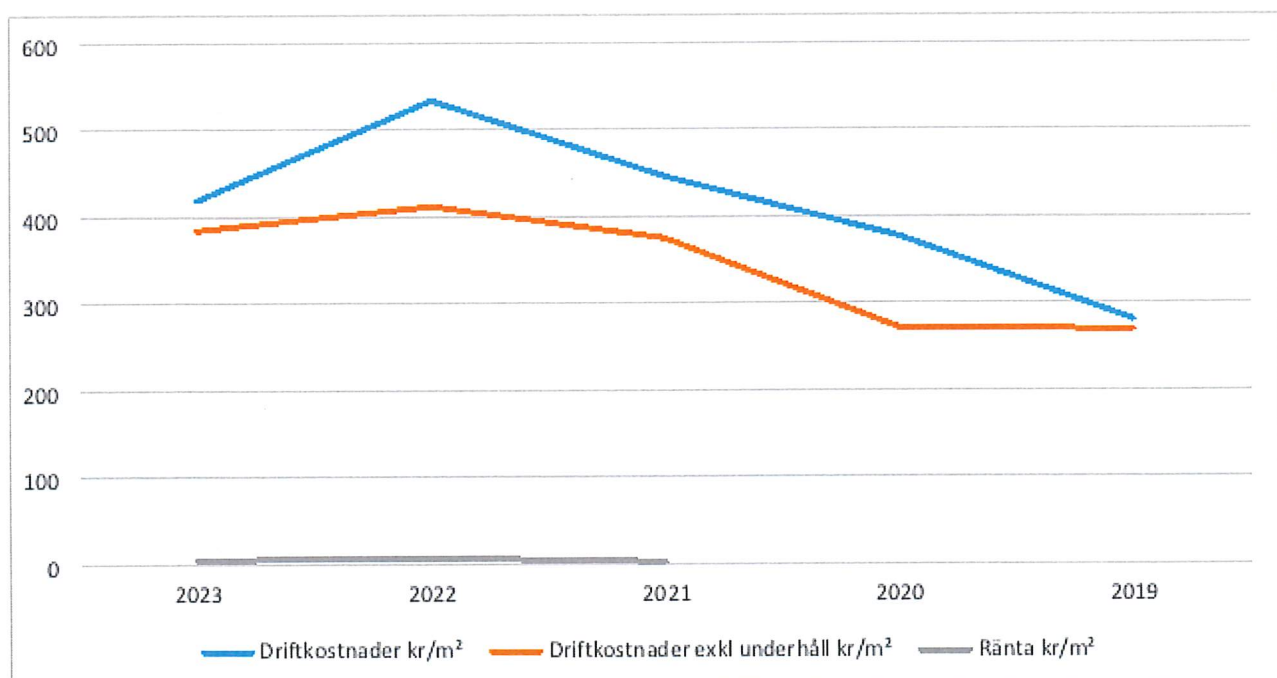


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 313	2 070	2 027	2 007	1 989
Rörelsens intäkter	2 515	2 299	2 148	2 126	2 109
Resultat efter finansiella poster*	-1 284	-2 064	-1 822	-1 347	-801
Årets resultat	-1 284	-2 064	-1 822	-1 347	-801
Resultat exkl avskrivningar	228	-545	-303	33	580
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-468	-1 241	-999	-663	140
Balansomslutning	202 159	203 580	205 758	204 739	205 902
Årets kassaflöde	226	-670	-952	703	-107
Soliditet %*	98	98	98	100	100
Likviditet %	196	211	334	580	779
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	482	434	428	423	419
Driftkostnader kr/kvm	417	532	445	376	279
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	384	410	374	270	268
Energikostnad kr/kvm*	155	108	123	114	122
Underhållsfond kr/kvm	808	702	684	615	581
Reservering till underhållsfond kr/kvm	140	140	140	140	89
Sparande kr/kvm*	60	12	10	113	128
Ränta kr/kvm	5	6	1	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	490	541	591	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	490	541	591	-	-
Räntekänslighet %*	1,0	1,2	1,4	-	-

*obligatoriska nyckeltal



Uppllysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningar som inte påverkar kassaflödet. Det kan förväntas avgiftshöjningar för klara av framtida ekonomiska åtagande. Föreningen har ett positivt resultat i kassaflödet med 226 194 kronor.

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 320 000	36 710 000	3 488 017	-11 213 740	-2 064 015
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 064 015	2 064 015
Reservering underhållsfond			695 850	-695 850	
Ianspråktagande av underhållsfond			-166 916	166 916	
Årets resultat					-1 283 891
Vid årets slut	173 320 000	36 710 000	4 016 951	-13 806 689	-1 283 891

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 277 755
Årets resultat	-1 283 891
Årets fondreservering enligt stadgarna	-695 850
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 916
Summa	-15 090 579

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 090 579**

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	2 313 284	2 069 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 765	229 373
Summa rörelseintäkter		2 521 049	2 299 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 065 555	-2 638 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 053	-190 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 512 232	-1 518 517
Summa rörelsekostnader		-3 811 840	-4 347 335
Rörelseresultat		-1 290 791	-2 048 024
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	34 031	12 449
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-27 131	-28 440
Summa finansiella poster		6 900	-15 991
Resultat efter finansiella poster		-1 283 891	-2 064 015
Årets resultat		-1 283 891	-2 064 015



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	196 052 438	197 419 731
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 097 393	3 242 331
Summa materiella anläggningstillgångar		199 149 831	200 662 062
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 016 671	1 016 671
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016 671	1 016 671
Summa anläggningstillgångar		200 166 502	201 678 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	161	230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	10 951	145 840
Summa kortfristiga fordringar		11 112	146 070
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 981 255	1 755 062
Summa kassa och bank		1 981 255	1 755 062
Summa omsättningstillgångar		1 992 367	1 901 131
Summa tillgångar		202 158 869	203 579 865



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	210 030 000	210 030 000	
Fond för yttre underhåll	4 016 951	3 488 017	
Summa bundet eget kapital	214 046 951	213 518 017	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-13 806 688	-11 213 740	
Årets resultat	-1 283 891	-2 064 015	
Summa fritt eget kapital	-15 090 579	-13 277 755	
Summa eget kapital	198 956 372	200 240 262	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 187 500	2 437 500
Summa långfristiga skulder		2 187 500	2 437 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	250 000	250 000
Leverantörsskulder		239 732	117 615
Skatteskulder		177 156	169 746
Övriga skulder		10 120	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	337 989	364 664
Summa kortfristiga skulder		1 014 997	902 102
Summa eget kapital och skulder		202 158 869	203 579 865



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 17	-1 283 891	-2 064 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 512 232	1 518 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	228 341	-545 498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	134 958	-11 180
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	112 895	136 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	476 194	-420 347
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
Årets kassaflöde	226 194	-670 347
Likvidamedel vid årets början	1 755 061	2 425 408
Likvidamedel vid årets slut	1 981 256	1 755 061



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	120
Installationer	Linjär	5 -25
Markanläggning	Linjär	20

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	2 249 070	2 044 992
Hyror, bostäder	23 750	14 178
Elavgifter	40 464	10 768
Summa nettoomsättning	2 313 284	2 069 938

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	108 015	101 232
Övriga ersättningar	5 409	7 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-6
Erhållna statliga bidrag	85 329	0
Övriga rörelseintäkter	2 840	340
Försäkringsersättningar	0	114 489
Återbäring Länsförsäkringar	6 180	6 078
Summa övriga rörelseintäkter	207 765	229 373

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-166 916	-606 259
Reparationer	-280 002	-635 644
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 573	-86 583
Försäkringspremier	-62 734	-56 352
Kabel- och digital-TV	-180 257	-170 185
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 321	0
Serviceavtal	-87 112	-90 673
Obligatoriska besiktningar	-55 882	-82 739
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 188	-13 885
Snö- och halkbekämpning	-90 157	-48 569
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 500
Drift och förbrukning, övrigt	-2 572	0
Förbrukningsinventarier	-41 422	-26 046
Fordons- och maskinkostnader	-1 025	0
Vatten	-86 522	-65 951
Fastighetsel	-682 350	-454 383
Uppvärmning	0	-17 384
Sophantering och återvinning	-81 054	-65 741
Förvaltningsarvode drift	-120 469	-215 283
Summa driftskostnader	-2 065 555	-2 638 176



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-9 569	-5 000
Förvaltningsarvode administration	-159 151	-151 144
Lokalkostnader	0	-1 250
IT-kostnader	-12 322	-1 402
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-6 659	-2 243
Kreditupplysningar	-114	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-7 970
Telefon och porto	-5 067	0
Konsultarvoden	-9 522	0
Bankkostnader	-2 795	-2 260
Övriga externa kostnader	-3 342	0
Summa övriga externa kostnader	-234 053	-190 643

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Avskrivning Markanläggningar	-9 467	-9 467
Avskrivning Installationer	-144 939	-151 224
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 512 232	-1 518 517

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 995	12 376
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	0
Övriga ränteintäkter	13	73
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 031	12 449



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-25 485	-27 945
Övriga räntekostnader	-1 646	0
Övriga finansiella kostnader	0	-495
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-27 131	-28 440

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	157 847 284	157 847 284
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggning	189 334	189 334
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 036 618	210 036 618

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 579 021	-11 221 194
Markanläggningar	-37 866	-28 400
	-12 616 887	-11 249 594

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	1 357 826	-1 357 826
Årets avskrivning markanläggningar	-9 467	-9 467
	-1 367 293	-1 367 293

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	143 910 437	145 268 263
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggningar	142 001	151 467

Taxeringsvärden

Bostäder	157 000 000	157 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>114 000 000</i>	<i>114 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	3 596 198	3 596 198
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 596 198	3 596 198
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-353 867	-202 643
	-353 867	-202 643
Årets avskrivningar		
Installationer	-144 939	-151 224
	-144 939	-151 224
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-498 806	-353 867
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 097 392	3 242 331

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Stratega	1 016 671	1 016 671
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	1 016 671	1 016 671

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	161	230
Summa övriga fordringar	161	230

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	62 734
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 170	37 786
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	45 320
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	327	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 951	145 840



Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 230 756	1 596 837
Transaktionskonto	750 499	158 225
Summa kassa och bank	1 981 255	1 755 062

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 437 500	2 687 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 187 500	2 437 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,96%	2026-09-16	2 687 500,00	0,00	250 000,00	2 437 500,00
Summa			2 687 500,00	0,00	250 000,00	2 437 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 230	645
Upplupna driftskostnader	0	57 589
Upplupna elkostnader	124 608	131 801
Upplupna vattenavgifter	8 483	0
Upplupna värmekostnader	0	8 692
Upplupna kostnader för renhållning	4 042	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 594	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	191 032	165 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 989	364 664

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	34 031	12 449
Erlagd ränta	26 546	27 795

Not 18 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000

Not 19 Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Gustafsson Hessel

Birgitta Thoresson

Marikka Anderson

Anders Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jonas Quraishi
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557516190261

Document

Årsredovisning 2023 Renströmska villan

Main document

23 pages

Initiated on 2024-04-26 08:49:31 CEST (+0200) by Julia Bröndum (JB)

Finalised on 2024-04-29 14:14:29 CEST (+0200)

Initiator

Julia Bröndum (JB)

Riksbyggen

julia.brondum@riksbyggen.se

Signatories

Lars Gustafsson Hessel (LGH)

lars.gson.hessel@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS GUSTAFSSON HESSEL"

Signed 2024-04-26 10:15:12 CEST (+0200)

Birgitta Thoresson (BT)

birgitta.thoresson@brfrenstromska.se



The name returned by Swedish BankID was "BIRGITTA THORESSON"

Signed 2024-04-26 09:41:16 CEST (+0200)

Marikka Anderson (MA)

marikka.anderson@brfrenstromska.se



The name returned by Swedish BankID was "Eva Anita Marikka Anderson"

Signed 2024-04-26 08:51:10 CEST (+0200)

Anders Lindblad (AL)

anders.lindblad@brfrenstromska.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS GREGER LINDBLAD"

Signed 2024-04-26 11:05:58 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516190261

Jonas Quraishi (JQ)
jonas.quraishi@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS QURAISHI"
Signed 2024-04-29 10:04:28 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR)
sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"
Signed 2024-04-29 14:14:29 CEST (+0200)

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Renströmska Villan, org. nr 769614-9785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Renströmska Villan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Renströmska Villan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 29 maj 2023.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jonas Quraishi
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557516353723

Document

Renströmska RB

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-29 10:11:25 CEST (+0200) by Julia Bröndum (JB)

Finalised on 2024-04-29 15:24:28 CEST (+0200)

Initiator

Julia Bröndum (JB)

Riksbyggen

julia.brondum@riksbyggen.se

Signatories

Sara Ryfors (SR)

sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2024-04-29 14:15:16 CEST (+0200)

Jonas Quraishi (JQ)

jonas.quraishi@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS QURAISHI"

Signed 2024-04-29 15:24:28 CEST (+0200)

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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 065 555	2 638 176
Övriga externa kostnader	234 053	190 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 512 232	1 518 517
Finansiella poster	-6 900	15 991
Summa kostnader	3 804 940	4 363 326

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	0	4 704
Utemiljö grund	39 699	113 775
Utemiljö extra	25 957	1 060
Systematiskt brandskyddsarbete	6 321	0
Serviceavtal	87 112	90 673
Städ grund	43 000	95 744
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	36 663
Hissbesiktning	55 882	46 076
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 188	13 885
Snö- och halkbekämpning	90 157	48 569
Rep bostäder utg för köpta tj	46 487	13 286
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 135	195 500
Rep installationer utg för köpta tj	38 104	734
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	85 944	4 708
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4 049
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 875	0
Rep install utg för köpta tj El	17 525	60 598
Rep install utg för köpta tj Hissar	7 152	24 062
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	17 725
Rep huskropp utg för köpta tj	9 798	6 138
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	80 201
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	193 851
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	29 144
Försäkringsskador	64 983	5 648
UH installationer utg för köpta tj	23 125	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	2 500	93 075
UH huskropp utg för köpta tj	141 291	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	370 074
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	143 111
Fastighetsel	682 350	454 383
Fjärrvärme	0	17 384
Vatten	86 522	65 951
Sophämtning	81 054	63 166
Hyra container	0	2 575
Fastighetsförsäkring	62 734	56 352
Ersättningar till hyresgäster	0	2 500
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	180 257	170 185
Underhållsplanering	11 813	0
Övriga fastighetskostnader	2 572	0
Fastighetsskatt	90 573	86 583
Förbrukningsinventarier	3 725	24 810
Programvaror	0	786
Förbrukningsmaterial	37 697	449
Övriga kostnader för transportmedel	1 025	0
Summa driftkostnader	2 065 555	2 638 176

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	4 971 kr/kvm	4 971 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36	34
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Fastighetsel	137	91
Fastighetsförsäkring	13	11
Fastighetsskatt	18	17
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	1
Fjärrvärme	0	3
Förbrukningsinventarier	1	5
Förbrukningsmaterial	8	0
Försäkringsskador	13	1
Hissbesiktning	11	9
Hyra container	0	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	7
Programvaror	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	9	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	39
Rep huskropp utg för köpta tj	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	39
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	6
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	16
Rep install utg för köpta tj El	4	12
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	5
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	4
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	8	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Serviceavtal	18	18
Snö- och halkbekämpning	18	10
Sophämtning	16	13
Statuskontroll	0	0
Städ grund	9	19
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	28	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	29
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	74
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj	5	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	1	19
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	2	0
Uppvärmning	0	0
Utemiljö extra	5	0
Utemiljö grund	8	23
Vatten	17	13
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	6	3
Summa driftkostnader	415,52	530,71

BRF Renströmska Villan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Renströmska Villan 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