
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Monitorn
Org nr: 716451-1060



Innehållsförteckning

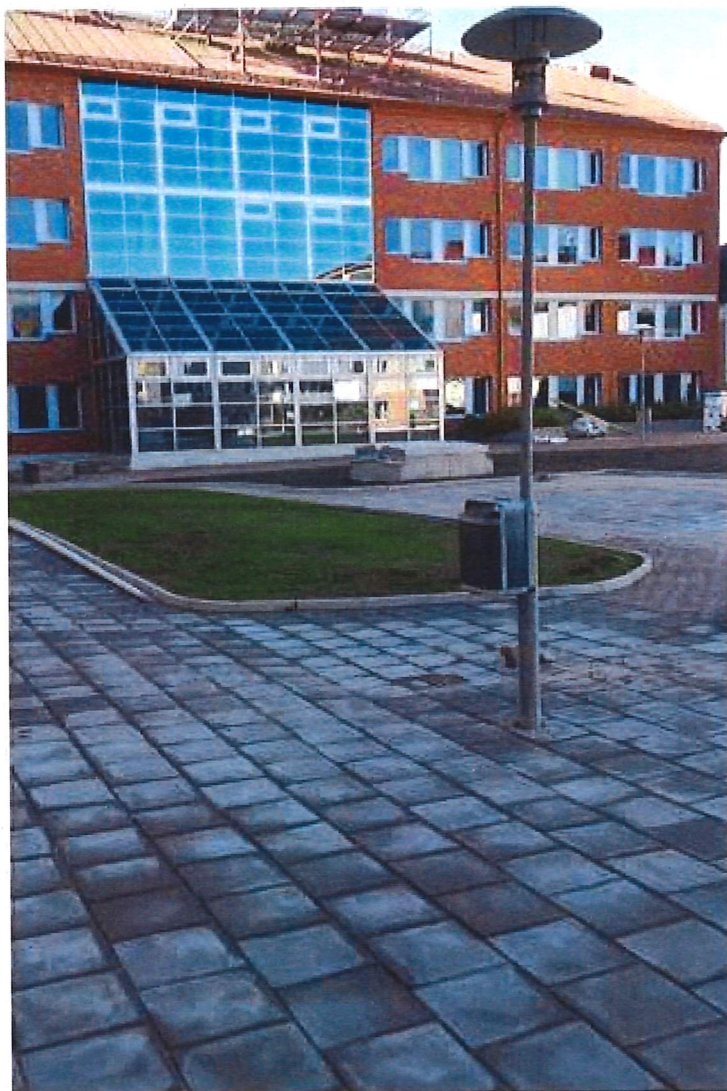
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Monitorn får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-11-12. Föreningens namn ändrades 2019-11-12 till Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Monitorn.

Föreningen har sitt säte i Karlstads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 140% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 221 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 565 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 448 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Monitorn 7 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992, 1993 och 1994. Fastighetens adress är Hamngatan 6 A - C, Drottninggatan 3 B, D och F samt Södra Kyrkogatan 3 A - B i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	33
3 rum och kök	39
4 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	20
Antal p-platser	70

Total tomtarea 5 295 m²

Bostäder bostadsrätt 6 681 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1.256 m²

Årets taxeringsvärde 133 690 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 120 732 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,12 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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 951 tkr och planerat underhåll för 951 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1.921 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 288 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22.978 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2.298 tkr (344 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2.000 tkr (299 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen i paritet med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	42 185
Huskropp utvändigt	6 900
Bostäder	220 041
Markytor	<u>682 230</u>
Summa	<u>951 356</u>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Pettersson	Ordförande	2024
Berit Ekbåge	Sekreterare	2023
Johnny Persson	Ledamot	2024
Carina Wiberg	Ledamot	2023
Patrik Gottfridsson	Ledamot	2023
Marika Johansson	Ledamot	2023
Peter Mähler	Ledamot	2024
Mikael Jansson	Ledamot Riksbyggen	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Johnson	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inga-Lill Gumaelius	Sammanställande	2023
Magnus Mellqvist		2023

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

Brandskyddsansvarig: Mikael Wiberg

Miljö- och energiansvarig: Christer Pettersson

Ansvarig för yttre miljön: Johnny Persson

Ansvarig för föreningslokalen: Berit Ekbåge och Grethe Mähler

Ansvariga för caféverksamheten: Berit Ekbåge, Ann-Mari Johansson och Lillemor Persson

Ansvarig i inkassofrågor: ordförande Christer Pettersson

Support till medlemmar avseende p-platser: Peter Mähler

Ansvarig för kö till lägenhetsförråd i trapphus: Peter Mähler

Trapphusvärdar

Drottninggatan 3 B: Vakant
Drottninggatan 3 D: Ulrika Evertsson
Drottninggatan 3 F: Grethe Mähler
Hamngatan 6 A: Ann-Mari Johansson
Hamngatan 6 B: Ingela Persson
Hamngatan 6 C: Ingalill Gumaelius
Södra Kyrkogatan 3A: Vakant
Södra Kyrkogatan 3B: Vakant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en förstudie avseende montering av solpaneler samt IMD (individuell mät-data) påbörjats. Under december månads skrevs ett avtal mellan föreningen och Riksbyggen avseende utredning, projektering och upphandling av solpaneler mm. Avtalet - uppdraget syftar till att utreda ekonomiska och tekniska konsekvenser samt nytta av installation av solpaneler samt införande av IMD.
I samband med villkorsändring av ett lån, under mars månad, gjordes en extra amortering om 2 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 864 kr/m²/år.

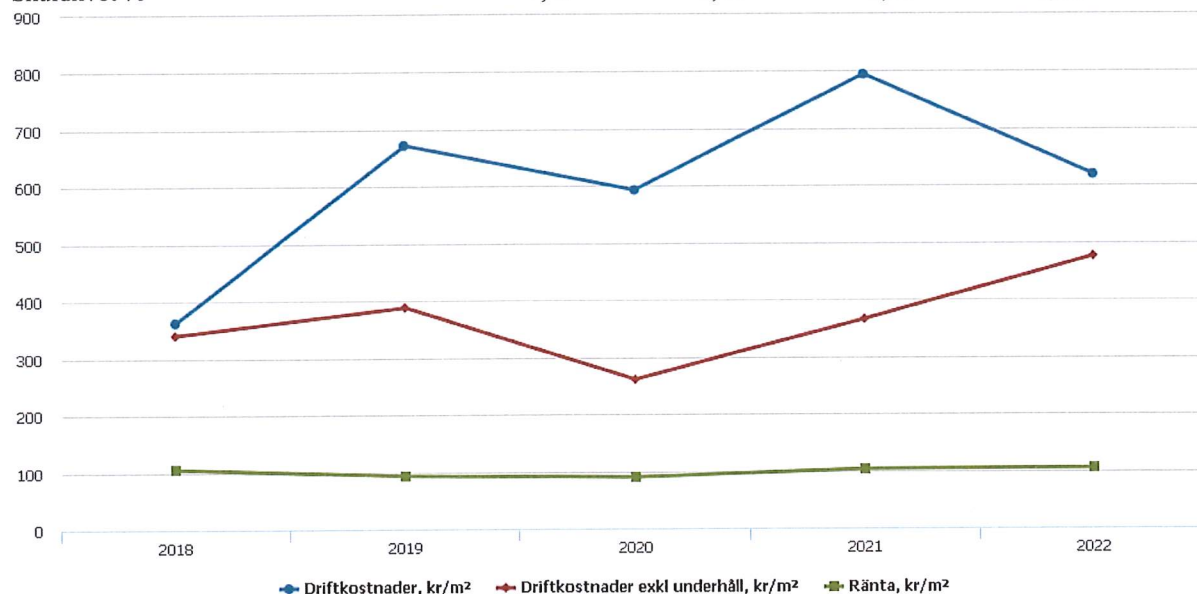
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 573	7 728	7 738	7 628	7 558
Årets resultat	1 344	822	288	172	2661
Resultat exkl avskrivningar	2 565	2 043	1 508	1 393	3 881
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	565	43	-242	18	2 741
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	299	299	220	173	144
Balansomslutning	88 206	92 859	91 007	91 458	94 031
Soliditet %	30	27	27	26	25
Likviditet %	163	140	142	135	213
Driftkostnader, kr/m ²	619	795	593	672	362
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	476	366	261	388	340
Ränta, kr/m ²	105	103	90	93	105
Underhållsfond, kr/m ²	325	168	251	362	472

Skuldkvot % 7,85 7,62 8,34 8,32 9,07



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 327 000	1 124 872	15 568 627	822 183
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			822 183	-822 183
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-951 356	951 356	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 344 384
Vid årets slut	7 327 000	2 173 516	15 342 166	1 344 384

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 390 810
Årets resultat	1 344 384
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	951 356
Summa	16 686 551

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	16 686 551
--	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 572 875	7 728 458
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 852	634 079
Summa rörelseintäkter		7 718 727	8 362 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 133 426	-5 312 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-618 081	-593 764
Personalkostnader	Not 6	-120 664	-118 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 220 746	-1 220 746
Summa rörelsekostnader		-6 092 918	-7 245 560
Rörelseresultat		1 625 809	1 116 976
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	392 256	392 256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 684	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-699 365	-687 049
Summa finansiella poster		-281 425	-294 793
Resultat efter finansiella poster		1 344 384	822 183
Årets resultat		1 344 384	822 183

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	80 015 065	81 235 812
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående arbeten	Not 13	42 950	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 058 015	81 235 812
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	4 086 000	4 086 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 086 000	4 086 000
Summa anläggningstillgångar		84 144 015	85 321 812
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	54 796	306 266
Övriga fordringar	Not 16	17 920	17 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	453 117	577 340
Summa kortfristiga fordringar		525 833	901 433
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 536 343	6 635 329
Summa kassa och bank		3 536 343	6 635 329
Summa omsättningstillgångar		4 105 126	7 536 762
Summa tillgångar		88 206 191	92 858 574

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 327 000	7 327 000
Fond för yttre underhåll		2 173 516	1 124 872
Summa bundet eget kapital		9 500 516	8 451 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		15 342 166	15 568 627
Årets resultat		1 344 384	822 183
Summa fritt eget kapital		16 686 551	16 390 810
Summa eget kapital		26 187 067	24 842 682
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	59 500 912	62 618 811
Summa långfristiga skulder		59 500 912	62 618 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 116 768	1 115 637
Leverantörsskulder	Not 20	110 162	2 001 009
Skatteskulder	Not 21	39 136	29 944
Övriga skulder	Not 22	228 042	246 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 024 105	2 003 762
Summa kortfristiga skulder		2 518 213	5 397 081
Summa eget kapital och skulder		88 206 191	92 858 574

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 344 384	822 183
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 220 746	1 220 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 565 131	2 042 930
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	375 600	1 145 618
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 879 999	2 146 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 732	5 334 792
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-42 950	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	17 782	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 116 768	-1 116 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 116 768	-1 116 768
Årets kassaflöde	-3 098 986	4 218 024
Likvidamedel vid årets början	6 635 329	2 417 305
Likvidamedel vid årets slut	3 536 343	6 635 329
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	90

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 771 776	5 778 292
Hyror, lokaler	1 371 938	1 388 814
Hyror, garage	436 847	433 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 750	-18 245
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 377	-9 967
Vattenavgifter	6 571	18 480
Elavgifter	-9 130	137 744
Summa nettoomsättning	7 572 875	7 728 458

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	16 350	12 400
Övriga ersättningar	5 556	11 415
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	0
Övriga rörelseintäkter	1 860	301 437
Försäkringsersättningar	122 096	308 827
Summa övriga rörelseintäkter	145 852	634 079

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-951 356	-2 867 026
Reparationer	-950 806	-483 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-239 534	-208 214
Försäkringspremier	-109 644	-106 960
Kabel- och digital-TV	-135 720	-112 233
Återbäring från Riksbyggen	8 400	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 250
Serviceavtal	-34 843	-7 911
Obligatoriska besiktningar	-10 906	-19 253
Snö- och halkbekämpning	-20 600	-27 328
Statuskontroll	0	-14 686
Drift och förbrukning, övrigt	-43 169	303
Förbrukningsinventarier	-16 001	-4 976
Vatten	-291 538	-321 675
Fastighetsel	-434 726	-271 777
Uppvärmning	-508 280	-535 947
Sophantering och återvinning	-156 331	-128 271
Förvaltningsarvode drift	-238 371	-209 688
Summa driftskostnader	-4 133 426	-5 312 231

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-561 831	-534 375
IT-kostnader	-10 985	-13 604
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-13 350
Övriga förvaltningskostnader	-12 142	-10 079
Kreditupplysningar	-470	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 322	-10 945
Medlems- och föreningsavgifter	-8 256	-8 256
Bankkostnader	-2 825	-2 227
Övriga externa kostnader	0	-928
Summa övriga externa kostnader	-618 081	-593 764

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 600
Sammanträdesarvoden	-21 500	-25 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-23 500
Övriga kostnadsersättningar	-604	-1 310
Övriga personalkostnader	-8 625	-375
Sociala kostnader	-21 635	-20 535
Summa personalkostnader	-120 664	-118 820

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 220 746	-1 220 746
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 220 746	-1 220 746

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	392 256	392 256
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	392 256	392 256

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	25 287	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	395	0
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 684	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-699 374	-687 032
Övriga räntekostnader	9	-17
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-699 365	-687 049

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 250 799	91 250 799
Mark	5 521 194	5 521 194
Tillkommande utgifter	200 000	200 000
	96 971 993	96 971 993
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 971 993	96 971 993

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-15 536 181	-14 315 435
Tillkommande utgifter	-200 000	-200 000
	-15 736 181	-14 515 435

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 220 746	-1 220 746
	-1 220 746	-1 220 746

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 956 927	-15 736 181
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	80 015 066	81 235 812
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	74 493 872	75 714 619
Mark	5 521 194	5 521 194

Taxeringsvärden

Bostäder	122 800 000	112 200 000
Lokaler	10 890 000	8 532 000
Totalt taxeringsvärde	133 690 000	122 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 992 000</i>	<i>73 585 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 698 000</i>	<i>47 147 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	51 167	51 167
Installationer	248 935	248 935
	300 102	300 102
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	300 102	300 102

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-51 167	-51 167
Installationer	-248 935	-248 935
	-300 102	-300 102

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
0	0

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffning	42 950	0
Summa pågående arbeten vid årets slut	42 950	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	4 086 000	4 086 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	4 086 000	4 086 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	54 796	9 146
Kundfordringar	0	297 120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	54 796	306 266

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	17 920	17 827
Summa övriga fordringar	17 920	17 827

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	122 973	109 644
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 931	138 663
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 784	28 058
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 323	299 869
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	453 117	577 340

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	698	998
Transaktionskonto	3 535 645	6 634 331
Summa kassa och bank	3 536 343	6 635 329

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	60 617 680	63 734 448
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 116 768	-1 115 637
Långfristig skuld vid årets slut	59 500 912	62 618 811

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,89%	2023-10-30	13 422 452	0	200 000	13 222 452
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-06-01	8 923 958	0	124 852	8 799 106
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-09-01	8 026 613	0	400 000	7 626 613
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-03-30	10 974 619	0	132 316	10 842 303
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-09-01	11 412 187	0	127 284	11 284 903
STADSHYPOTEK	2,42%	2026-03-30	10 974 619	0	2 132 316	8 842 303
Summa			63 734 448	0	3 116 768	60 617 680

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera kronor 1 116 768 varvid den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 467 072 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 55 033 840 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tillsvidare eller tills slutbetalning skett.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	110 162	160 533
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 840 476
Summa leverantörsskulder	110 162	2 001 009

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	39 136	29 944
Summa skatteskulder	39 136	29 944

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	201 119	201 119
Skuld för moms	26 923	22 184
Skuld sociala avgifter och skatter	0	22 178
Clearing	0	1 248
Summa övriga skulder	228 042	246 728

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 775	0
Upplupna räntekostnader	103 282	93 514
Upplupna driftskostnader	5 544	15 511
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	475 047
Upplupna elkostnader	62 391	48 376
Upplupna värmekostnader	262 978	273 999
Upplupna kostnader för renhållning	13 439	11 182
Upplupna styrelsearvoden	87 800	94 704
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 130	41 099
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	463 766	950 331
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 024 105	2 003 762

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen höjde sina avgifter med 2 % den 1 januari 2023. Senast man justerade avgifterna var 2013 då de höjdes med 2 %. Med största sannolikhet kommer avgifterna behövas justeras de närmaste åren, beroende på ränteläget på marknaden.

Styrelsens underskrifter

KARLSKROG 2023-02-21

Ort och datum



Christer Pettersson



Berit Ekbåge



Patrik Gottfridsson



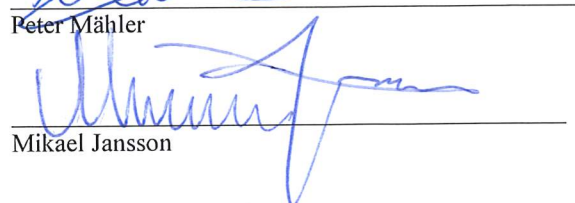
Carina Wiberg



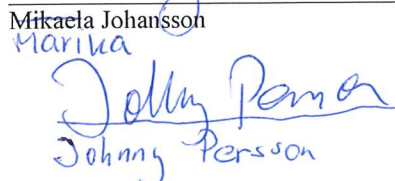
Peter Mähler



Mikaela Johansson



Mikael Jansson



Johnny Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 23-04-17

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Monitorn, org. nr 716451-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Monitorn för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 8 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Monitorn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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 fortlopande 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 2023-04-17

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

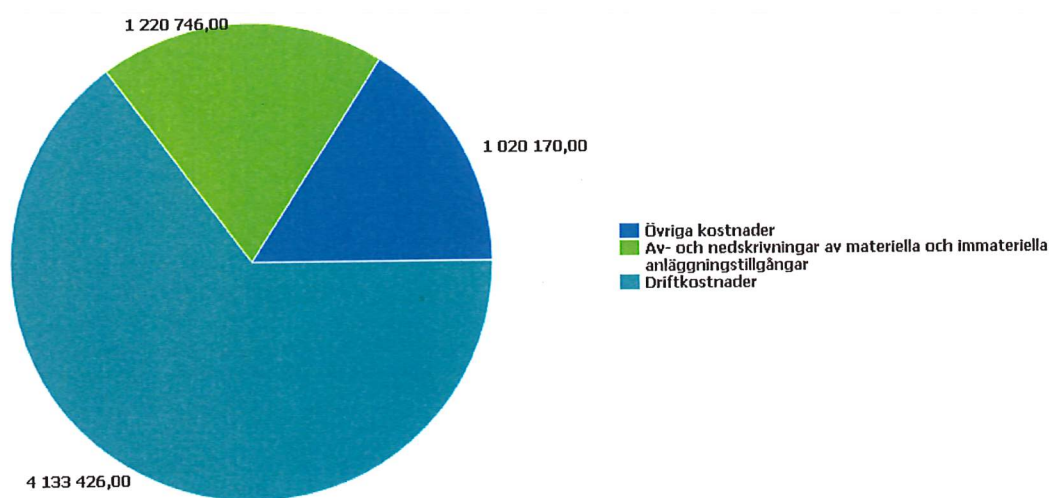
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

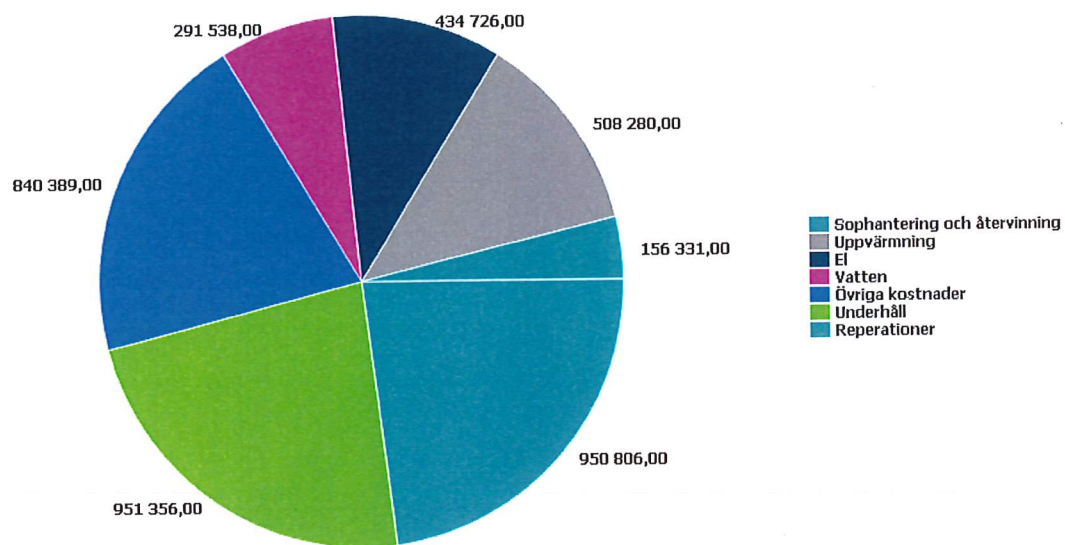
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 133 426	5 312 231
Övriga externa kostnader	618 081	593 764
Personalkostnader	120 664	118 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 220 746	1 220 746
Finansiella poster	281 425	294 793
Summa kostnader	6 374 342	7 540 353



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Städ, utgift för materialinköp	0	1 444
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	38 130	72 579
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	29 267	91 583
Trädgårdsskötsel grundavtal	26 875	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	37 413	0
Rabatt/återbäring från RB	-8 400	-8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 250
Serviceavtal	34 843	7 911
Inre skötsel/städ grund	0	1
Inre skötsel/städ extra	103 193	32 195
Hissbesiktning	10 906	19 253
Statuskontroll	0	14 686
Snö- och halkbekämpning	20 600	27 328
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	376
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2 339
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	2 213	0
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	2 507	0
Rep bostäder utg för köpta tj snickerier	0	2 101
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	52 594	0
Rep gem utry utg för köpta tj Vitvaror	0	1 049
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	30 285	19 087
Rep install utg för köpta tj Värme	11 503	19 145
Rep install utg för köpta tj Ventilation	31 099	7 143
Rep install utg för köpta tj El	18 559	8 663
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 346	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	9 204	2 732
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 592	4 427
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1 725	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	590
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1 326	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12 009	57 782
Vattenskador	762 797	354 698
Vandalisering	5 048	3 006
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	182
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	206 675	26 250
UH bostäder utg för köpta tj Vitvaror	13 366	27 080
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	183 369
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	14 110	28 914
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	18 035	33 517
UH installationer utg för köpta tj El	6 015	8 289
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	67 125
UH installationer utg för köpta tj Hissar	4 025	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	6 900	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	483 121
UH Markytor utg för köpta tj	0	2 250
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	682 230	2 006 929
Fastighetsel	434 726	271 777
Fjärrvärme	508 280	535 947
Vatten	291 538	321 675
Sophämtning	156 331	128 271
Fastighetsförsäkring	109 644	106 960
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	135 720	112 233
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	-1
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	2 813
Felanmälan/jour	3 494	9 075
Övriga fastighetskostnader	43 169	-303
Fastighetsskatt	239 534	208 214
Förbrukningsinventarier	10 606	2 837
Förbrukningsmaterial	5 395	2 139
Summa driftkostnader	4 133 426	5 312 231



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	6 681 kr/kvm	6 681 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	17
Fastighetsel	65	41
Fastighetsförsäkring	16	16
Fastighetsskatt	36	31
Felanmälan/jour	1	1
Fjärrvärme	76	80
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	2	3
Inre skötsel/städ extra	15	5
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	8	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	9
Rep install utg för köpta tj El	3	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5	1
Rep install utg för köpta tj Värme	2	3
Serviceavtal	5	1
Snö- och halkbekämpning	3	4
Sophämtning	23	19
Statuskontroll	0	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	6	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	4	0
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	31	4
UH bostäder utg för köpta tj Vitvaror	2	4
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	27
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	72
UH huskropp utg för köpta tj Tak	1	0
UH installationer utg för köpta tj El	1	1
UH installationer utg för köpta tj Hissar	1	0
UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	10
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2	4
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	3	5
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	102	300
Vandalisering	1	0
Vatten	44	48
Vattenskador	114	53
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4	14
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	6	11
Övriga fastighetskostnader	6	0
Summa driftkostnader	618,68	795,13

RBF Monitorn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Monitorn 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

