

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Mahoniahöjden
Org nr: 769620-2469



Innehållsförteckning

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





Verksamhetsberättelse år 2023

**Bostadsrättsföreningen
Mahoniahöjden**

Verksamhetsberättelse år 2023 för Brf Mahoniahöjden

1. Inledning

Verksamheten efter förra Årsmötet i april 2023 har varit intensiv.

Utskickade boendebrev ligger till grund för denna verksamhetsberättelse. Eventuella frågor om verksamhetsberättelsens innehåll kan ställas på Årsmötet (ÅM) 20 april 2023.

2. Förtroendevalda år 2023

Följande personer är förtroendevalda i föreningens nuvarande styrelse.

Styrelseroll	Namn	Mandatperiod t.o.m. ÅM	Val på ÅM 2024
Ordförande	Håkan Lindahl	2024	Omval eller nyval
Sekreterare	Lena Wahlgren	2024	Omval eller nyval
Ersättare	Roine Johansson	2024	Omval eller nyval
Vice ordförande	Björn Hansson	2025	Ej aktuellt
Ledamot	Kerstin Gustafsson	2025	Ej aktuellt
Ersättare	Marcus Hallsten	2025	Ej aktuellt
Representant för Riksbyggen	Maria Stenstrand	Ej fastställd	
Ersättare för Riksbyggens repr	Oscar Dahlberg	Ej fastställd	

Roll	Namn	Mandatperiod t.o.m. ÅM	Val på ÅM 2024
Förtroendevald revisor	Peter Sandehed	2024	Omval eller nyval
Revisorssuppleant	Pernilla Stenberg	2024	Omval eller nyval
Valberedning	Harry Leiman	2024	Omval eller nyval
Valberedning	Calle Flodin	2024	Omval eller nyval

3. Fastighetsservice och garantier

Genomförd upphandling gäller från januari 2023 till december 2024 med option på ytterligare högst två år räknat från 1 januari 2025. Följande ansvarsfördelning gäller mellan olika entreprenörer.

Ansvarsområde	Entreprenör	Underentreprenör
Administration, ekonomihantering, lokalvård m m	Riksbyggen	
Hantering av nycklar/taggar för hushållen	Riksbyggen	
Yttre skötsel	Riksbyggen	HTS Utemiljö
Felanmälan, fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	FF Fastighetsservice	

Styrelsen har påmint de boende om att **alla garantier har upphört att gälla**. För hushållen innebär detta att vid **fel i allmänna utrymmen** kan felanmälan göras hos **FF Fastighetsservice på telefon 0771 – 330 300**. Styrelsen har tidigare informerat om att vid fel i egen lägenhet ansvarar hushållet ekonomiskt för felsökning och åtgärder. Hushållet kan därför välja att anlita FF Fastighetsservice eller annan egen vald hantverkare.

Eftersom föreningens fastighet har ett integrerat ventilationssystem, sprider sig rök lätt mellan lägenheterna. Styrelsen har vädjat om att tobaksrökning undviks inomhus och på balkonger.

4. Ekonomiläget

Föreningens ekonomi har varit god under år 2023, vilket till stor del beror på mycket låga låneräntor. Ett av föreningens banklån på 18 miljoner kronor var bundet hos Swedbank med räntesatsen 1,34 procent till 30 december 2023. Detta lån skrevs om samma datum hos Danske Bank med räntesatsen 4,04 procent. Den långvariga perioden med mycket låga låneräntor tog därmed slut.

Styrelsen har använt de lägre lånekostnaderna till att amortera lånen med 8 miljoner kronor – från 75 till 67 miljoner kronor.

Under de närmaste åren ska resterande tre banklånen skrivas om – med sannolikt betydligt högre räntesats än för närvarande.

Bank	Lånebelopp	Villkorsändring	Räntesats
Nordea	9 mkr	2024-11-01	0,83 %
Danske bank	18 mkr	2024-12-30	4,04 %
Nordea	30 mkr	2025-06-18	0,79 %
Stadshypotek	10 mkr	2026-03-01	0,89 %
TOTALT	67 mkr		

Ökade räntekostnader och avgifter för vatten och värme måste mötas med ökade månadsavgifter. Styrelsen har under år 2023 beslutat höja hushållens månadsavgift med fem procentenheter från 1 januari 2024 och med ytterligare fem procentenheter från 1 juli 2024.

5. Statligt elstöd

Styrelsen har beslutat att utbetalat statligt elstöd på 198 000 kronor används för finansiering av föreningens ökade driftkostnader.

6. Laddning av bilar i garaget

Föreningen har totalt 88 garageplatser. 72 av dessa platser har uttag för laddning av elbil/ laddhybrid. I skrivande stund är 18 garageplatser uthyrda för laddning.

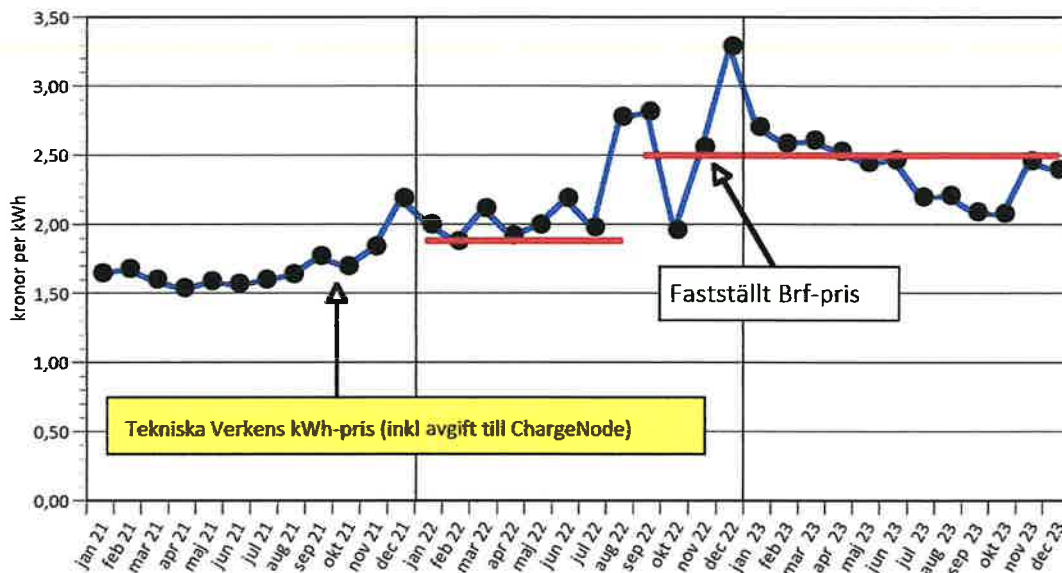
Platser för fordon i garage	Antal
1. Garageplatser	88
2. Platser för rörelsehindrade med tillstånd (ingår i pkt 1)	2
3. Platser för laddningsbara fordon (ingår i pkt 1)	72
4. Uthyrda för laddningsbara fordon (mars 2024)	18

Rutinen vid behov av laddplats är att **hushållet anmäler sitt behov till styrelsen när laddfordon beställs - med uppgift om planerad leverans**. Om hushållet har en garageplats med ladduttag som inte är aktiverat, behåller man garageplatsen. Om ladduttag saknas vid hyrd garageplats, kommer hushållet att hänvisas till annan plats med ledigt ladduttag. Skulle ledig laddplats saknas, kommer styrelsen kontakta annat hushåll för platsbyte.

Hushåll som disponerar garageplats med aktiverat ladduttag, betalar en fast avgift på 200 kronor per månad. Avgiften ska täcka avskrivningen av föreningens investering. Härutöver betalar hushållet för faktisk elförbrukning.

Dessvärre har debiteringen av fast avgift inte fungerat, varför nya rutiner har utarbetats. Odebiterad fast avgift kommer att läggas retroaktivt på månadsavgiften under våren 2024.

Styrelsen följer Tekniska Verkens elpris varje månad i syfte att fastställa kilowattpriset för laddning i föreningens garage. Som framgår av diagrammet nedan varierar kWh-priset över tid. Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla avgiften 2,50 kronor på kWh.



7. Förbättrad brandsäkerhet i garagen

Antalet brandsläckare har fördubblats i garagen. Vidare har brandlarm installerats i övre och nedre garage. Eventuellt larm om rökutveckling eller brand i garagen går vidare till Securitas, som i sin tur vid behov larmar Räddningstjänsten.

8. Förstörd markyta

Styrelsen har vid två tillfällen lämnat anmälan till Linköpings kommun om förstörd markyta i hörnet av Lasarettsgatan och Sandbäcksgatan. Skadorna har uppstått i samband med snöröjning av kommunen själv eller dess underleverantör. Styrelsens begäran är att kommunen återställer skadorna och att åtgärder vidtas som förhindrar upprepning.

9. Årsstämma våren 2024

Efter avstämning med Riksbyggen har styrelsen beslutat att årsstämman genomförs **tisdag 16 april klockan 18.00**. Efter genomförd årsstämma serveras en enklare måltid för stämmodeltagarna.

För Styrelsen

Håkan Lindahl
Ordförande

Björn Hansson
Vice ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Mahoniahöjden
får härmed avge 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.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 239 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Episteln 2 i Linköpings kommun med 78 lägenheter. Byggnaderna färdigställdes 2016. Fastighetens adress är Lasarettsgatan 2-8 samt Sandbäcksgatan 11-15 i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via RB-försäkring i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är momsregistrerad för extern uthyrning av garage.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	summa
25	32	19	2	78

Dessutom tillkommer

Garageplats för laddningsbara fordon	Garage	Garageplats rörelsehindrade	Besöksplatser utomhus
72	14	2	7

Total tomtarea 5 940 m²

Total bostadsarea 7 146 m²



Årets taxeringsvärde	234 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	234 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har haft följande aktiva avtal under 2023

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Utemiljö	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Fastighetsservice AB
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Kabel-TV	Telia
Hisservice/Besiktning	Kiwa Inspecta AB
Service entréportar	Open up
Service rökluckor	Anticimex
Mättjänstavgift	Infometric
Garageportar	Assa Abloy
Brandlarm/bevakning	Securitas



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 233 tkr och planerat underhåll för 49 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr (70tkr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Övre garage	48 625

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Slutfört installation av laddplatser (aktiverat)	2022
Myndighetsbesiktning	2022
Gemensamma utrymmen (entrétak)	2021
Installationer (brytskydd förråd)	2021

Planerade underhåll kommande 5 år

Beskrivning	Belopp
Kontroller och besiktningar	202 000
Gemensamma utrymmen	1 129 000
Övriga utrymmen	330 000
Luftbehandlingssystem	68 000
Uteplatser, möbler etc	151 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Lindahl	Ordförande	2024
Lena Wahlgren	Sekreterare	2024
Björn Hansson	Ledamot	2025
Maria Stenstrand	Ledamot Riksbyggen	
Kerstin Gustafsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Hallsten	Suppleant	2025
Roine Johansson	Suppleant	2024
Oscar Dahlberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Peter Sandehed	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Pernilla Stenberg	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Harry Leiman	2024	
Calle Flodin	2024	

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 670 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 4 st.)



Flerårsöversikt

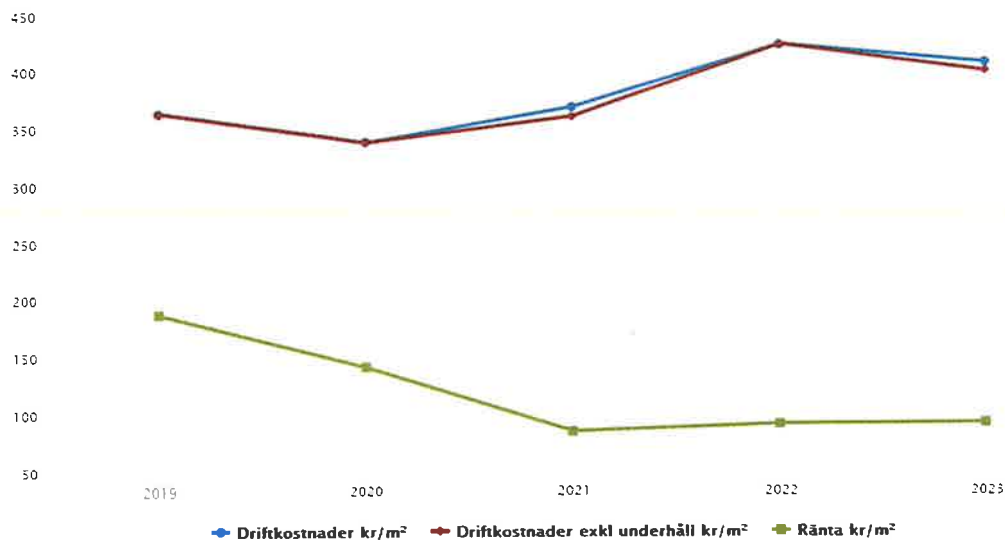
Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 870 010	5 830 544	5 683 630	5 753 377	5 662 825
Resultat efter finansiella poster	-15 621	-450 250	-99 342	-182 058	-764 756
Soliditet %	77	77	76	76	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	85	86	85	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	703	697	684	690	678
Energikostnad kr/kvm	170	161	138	127	146
Sparande kr/kvm	318	248	297	277	195
Skuldsättning kr/kvm	9 418	9 558	9 685	9 964	10 272
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 418	9 558	9 685	9 964	10 272
Räntekänslighet %	13,4	13,7	14,2	14,4	15,2

Upplysning förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -15 621 kr för räkenskapsåret 2023-01-01 till 23-12-31. Orsaken till det negativa resultatet är höga avskrivningar samt ökade räntekostnader. Föreningen har flera lån som villkorsändras kommande räkenskapsår och för att klara av högre räntekostnader har föreningen bestämt sig för att höja årsavgifterna under 2024. Föreningen har inte några stora planerade underhåll de kommande fem åren och har ett stabilt sparande kr/kvm som ligger i linje med underhållsplanen. Föreningen visar samtidigt ett positivt kassaflöde på 982 282kr för räkenskapsåret 2023.





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:

År 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. IMD-el ingår i energikostnaden. IMD-el bidrar till ett högre nyckeltal då elkostnaden ökar för föreningen, men kostnaden överförs på medlemmen i form av en IMD-avgift.

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 100 000	3 309 676	-7 647 126	-450 250
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-450 250	450 250
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-48 625	48 625	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-15 621
Vid årets slut	231 100 000	3 761 051	-8 548 751	-15 621

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 097 376
Årets resultat	-15 621
Årets fondreservering enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 625
Summa	-8 564 372

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 564 372**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 870 010	5 830 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	273 656	14 409
Summa rörelseintäkter		6 143 666	5 844 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 924 626	-3 031 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 903	-240 155
Personalkostnader	Not 6	-115 825	-165 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 239 325	-2 219 544
Summa rörelsekostnader		-5 506 679	-5 657 116
Rörelseresultat		636 987	187 837
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	2 340	11 232
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 362	8 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-664 309	-657 931
Summa finansiella poster		-652 608	-638 087
Resultat efter finansiella poster		-15 621	-450 250
Årets resultat		-15 621	-450 250



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	290 145 277	292 296 944
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	699 701	787 359
Summa materiella anläggningstillgångar		290 844 978	293 084 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		290 961 978	293 201 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		54 828	0
Övriga fordringar		3 869	143 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	306 793	17 474
Summa kortfristiga fordringar		365 490	160 727
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 286 893	2 304 691
Summa kassa och bank		3 286 893	2 304 691
Summa omsättningstillgångar		3 652 383	2 465 418
Summa tillgångar		294 614 361	295 666 721



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		231 100 000	231 100 000
Fond för yttre underhåll		3 761 051	3 309 676
Summa bundet eget kapital		234 861 051	234 409 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 548 751	-7 647 126
Årets resultat		-15 621	-450 250
Summa fritt eget kapital		-8 564 372	-8 097 376
Summa eget kapital		226 296 679	226 312 300
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	39 834 111	49 345 946
Summa långfristiga skulder		39 834 111	49 345 946
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 465 895	18 954 060
Leverantörsskulder		144 062	14 770
Övriga skulder		0	1243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	873 614	1 038 402
Summa kortfristiga skulder		28 483 571	20 008 475
Summa eget kapital och skulder		294 614 361	295 666 721



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 621	-450 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 239 325	2 219 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 223 704	1 769 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-345 681	316 944
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	104 179	-365 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 982 201	1 720 482
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-791 205
Investeringar i pågående byggnation	0	474 660
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-316 545
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 000 000	-910 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-910 000
Årets kassaflöde	982 202	493 937
Likvidamedel vid årets början	2 304 691	1 810 754
Likvidamedel vid årets slut	3 286 893	2 304 691



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	10

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	4 788 336	4 694 278
Hyror, garage	918 496	921 034
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-69 645	-71 408
Vattenavgifter	96 100	119 615
Elavgifter	136 723	167 025
Summa nettoomsättning	5 870 010	5 830 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pantförskrivningar- och överlåtelseavgifter	8 297	6 263
Övernattningsrum	11 000	7 100
Erhållna statliga bidrag	191 533	0
Övriga rörelseintäkter	62 826	1 043
Summa övriga rörelseintäkter	273 656	14 409

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-48 625	0
Reparationer	-233 002	-211 580
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 000	-136 000
Försäkringspremier	-94 426	-84 170
Kabel- och digital-TV	-192 209	-228 826
Återbäring från Riksbyggen	8 400	10 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 371	-19 491
Serviceavtal	-76 437	-64 535
Obligatoriska besiktningar	-22 674	-214 723
Bevakningskostnader	-37 620	0
Snö- och halkbekämpning	-155 320	-63 050
Förbrukningsinventarier	-44 861	-54 486
Vatten	-90 021	-91 079
Fastighetsel	-724 440	-679 478
Uppvärmning	-402 126	-377 632
Sophantering och återvinning	-119 151	-113 817
Förvaltningsarvode drift	-557 743	-703 287
Summa driftskostnader	-2 924 626	-3 031 654



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-143 750	-179 866
IT-kostnader	-4 387	-3 803
Arvode, yrkesrevisorer	-14 831	-12 938
Övriga förvaltningskostnader	-42 743	-24 127
Kreditupplysningar	-41	-2 176
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 920	-6 262
Representation	-3 015	-4 422
Medlems- och föreningsavgifter	-3 900	-3 900
Bankkostnader	-3 318	-2 600
Övriga externa kostnader	0	-62
Summa övriga externa kostnader	-226 903	-240 155

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sammanträdesarvoden	-46 110	-92 190
Sociala kostnader	-17 215	-25 272
Summa personalkostnader	-115 825	-165 762



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 340	11 232
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 340	11 232

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	258 200 000	258 200 000
Mark	48 800 000	48 800 000
	307 000 000	307 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	307 000 000	307 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 703 056	-12 551 389
	-14 703 056	-12 551 389

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 151 667	-2 151 667
	-2 151 667	-2 151 667

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 854 723	-14 703 056
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	241 345 277	243 496 944
Mark	48 800 000	48 800 000

Totalt taxeringsvärde

	234 400 000	234 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>175 000 000</i>	<i>175 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 400 000</i>	<i>59 400 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	876 580	85 375
	876 580	85 375
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	791 205
	0	791 205
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	876 580	876 580
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	89 221	21 345
	89 221	21 345
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	87 658	67 878
	87 658	67 878
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	176 879	89 221
Restvärde enligt plan vid årets slut	699 701	787 359

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Intresseföreningen	117 000	117 000
Summa andra långfristiga fordringar	117 000	117 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	112 139	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 011	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	17 474
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	35 565	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 078	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 793	17 474



Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 508	0
Transaktionskonto	3 283 385	2 304 691
Summa kassa och bank	3 286 893	2 304 691

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	67 300 006	68 300 006
Nästa års amortering och omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 465 895	-18 954 060
Långfristig skuld vid årets slut	39 834 111	49 345 946

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-12-21	18 194 060,00	-18 044 060,00	150 000,00	0,00
NORDEA	0,83%	2024-11-01	9 461 835,00	0,00	400 000,00	9 061 835,00
DANSKE BANK	4,04%	2024-12-30	0,00	18 044 060,00	0,00	18 044 060,00
NORDEA	0,79%	2025-06-18	30 159 011,00	0,00	450 000,00	29 709 011,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-03-01	10 485 100,00	0,00	0,00	10 485 100,00
Summa			68 300 006,00	0,00	1 000 000,00	67 300 006,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga lån. Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som redovisas som kortfristiga lån. Föreningen ska amortera 835 000kr under nästa räkenskapsår som redovisas som kortfristig skuld.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 216	0
Upplupna räntekostnader	69 054	114 438
Upplupna elkostnader	77 397	177 841
Upplupna vattenavgifter	9 850	17 868
Upplupna värmekostnader	61 023	95 671
Upplupna kostnader för renhållning	10 048	18 117
Upplupna styrelsearvoden	100 810	143 023
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 028	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 186	471 444
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	873 614	1 038 402

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	75 900 000	75 900 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Linköping, enligt digital signering

Håkan Lindahl

Lena Wahlgren

Björn Hansson

Maria Stenstrand

Kerstin Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Peter Sandehed
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557511718315

Document

Årsredovisning Mahoniahöjden 2023

Main document

23 pages

Initiated on 2024-02-28 09:49:05 CET (+0100) by Oscar

Dahlberg (OD)

Finalised on 2024-03-06 09:56:40 CET (+0100)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Håkan Lindahl (HL)

haklin48@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Erik Håkan Lindahl"

Signed 2024-02-28 15:33:27 CET (+0100)

Björn Hansson (BH)

bjornta@telia.com

+46705295251



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN HANSSON"

Signed 2024-03-05 15:01:19 CET (+0100)

Lena Wahlgren (LW)

Wahlgren6554@gmail.com

+46761069342



The name returned by Swedish BankID was "Lena Ingeborg Elisabeth Wahlgren"

Signed 2024-03-01 15:47:56 CET (+0100)

Kerstin Gustafsson (KG)

kerstin.gustafsson@regionostergotland.se



The name returned by Swedish BankID was "KERSTIN GUSTAFSSON"

Signed 2024-02-29 15:07:21 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557511718315

Maria Stenstrand (MS)

Maria.Stenstrand@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Karin Maria
Therese Stenstrand"*

Signed 2024-02-28 10:55:51 CET (+0100)

Peter Sandehed (PS)

peter.sandehed@gmail.com

+46702899460



*The name returned by Swedish BankID was "PETER
SANDEHED"*

Signed 2024-03-05 15:33:43 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)

Maria@blix-revision.se



*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-
Lotta Johansson"*

Signed 2024-03-06 09:56:40 CET (+0100)

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 Rbf Mahoniahöjden
Org. nr. 769620-2469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Maria Johansson
Företag: Blixt Revision AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-06 09:55:51 GMT+01:00
Transaktions-ID: 32c8bf98b3e645e697061e6fa3d4beac

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RB BRF Mahoniahöjden, organisationsnummer 769620-2469

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RB BRF Mahoniahöjden för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping enligt datum för digital signering

Peter Sandehed
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557511272663

Document

Rapport föreningsrevisor Mahonia

Main document

1 page

Initiated on 2024-02-22 11:46:04 CET (+0100) by Oscar

Dahlberg (OD)

Finalised on 2024-02-29 10:14:02 CET (+0100)

Initiator

Oscar Dahlberg (OD)

Riksbyggen

oscar.dahlberg@riksbyggen.se

Signatories

Peter Sandehed (PS)

Peter.sandehed@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER SANDEHED"

Signed 2024-02-29 10:14:02 CET (+0100)

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>



RB BRF Mahoniahöjden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Mahoniahöjden 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

