
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsföreningen
Möndalshus nr 2
Org nr: 757201–7502

2023-01-01 – 2023-12-31



Foto: Jan Svanberg

Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Mölndalshus 2
för härmed uprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mölndals Kommun.

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 1959-04-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 199% till 69%.

I resultatet ingår avskrivningar med 662 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1316 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vågen 1 och Kräftan 3 i Mölndals Kommun med adresserna Tvillinggatan 1-7, Lammevallsgatan 44 samt Stenbrogatan 2-4. på dessa fastigheter har år 1960 uppförts bostadshus med 170 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 10 156 kvadratmeter. Dessutom finns 46 garage och 107 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	12
2 rum och kök	90
3 rum och kök	62
4 rum och kök	6
Summa	170

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-plats med el	106
Garageplats varm	47
Lokal	5
Förråd	2
Summa	160

Total tomtarea	19 198 m ²
Total bostadsarea	10 156 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 875m²

Årets taxeringsvärde	185 909 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	185 909 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 614 tkr och planerat underhåll för 50 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2022	Under 2022 har byten av vattenrören, både varm- och kallvatten i samtliga byggnaders källare skett.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	42 291
Gemensamma utrymmen	1 275
Markytor	6 232

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Svanberg	Ordförande	2024
Lucia Carlund	Sekreterare	2024
Hassan Roshandel	Vice ordförande	2025
Jawid Soltani	Ledamot	2025
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Olsson	Suppleant	2025
Ulf Karlsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2024
Ulla Carlson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson	2024
Ramilla Youhana	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Scherman	2024
Malin Gardart	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.

Under räkenskapsåret har arbetet med rörbyte i samtliga källare fortsatt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 204 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15,0 %, övernattningsbostaden till 150 kr/dygn samt debiterad bränsleavgift med 7% från och med 1 januari 2024.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 674 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	7 250	6 864	6 671	6 572	6 428
Resultat efter finansiella poster*	655	-398	917	-5 843	1 760
Årets resultat	655	-398	917	-5 843	1 760
Soliditet %*	15	13	16	14	73
Likviditet %	16	32	9	22	167
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	81	95	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	674	644	628	613	598
Energikostnad kr/kvm*	180	176	196	155	144
Underhållsfond kr/kvm	597	422	240	85	609
Reservering till underhållsfond kr/kvm	180	217	190	190	181
Sparande kr/kvm*	124	57	153	188	215
Ränta kr/kvm	84	35	11	15	3
Skuldsättning kr/kvm*	2 026	2 072	1 798	1 535	180
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 190	2 239	1 943	1 659	194
Räntekänslighet %*	3,2	3,5	3,1	2,7	0,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	584 261	4 632 382	-1 183 156	-398 156
Disposition enl. årsstämmobeslut			-398 156	398 156
Reservering underhållsfond		1 971 000	-1 971 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-49 798	49 798	
Årets resultat				654 654
Vid årets slut	584 261	6 553 584	-3 502 514	654 654

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 581 312
Årets resultat	654 654
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 971 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 798
Summa	-2 847 861

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 847 861

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	7 249 811	6 863 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	694 120	1 225 843
Summa rörelseintäkter		7 943 931	8 089 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 940 072	-5 679 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 692 116	-1 260 712
Personalkostnader	Not 6	-107 596	-582 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-661 675	-638 399
Summa rörelsekostnader		-6 401 459	-8 161 197
Rörelseresultat		1 542 472	-71 722
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 950	28 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 249	28 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-927 018	-383 352
Summa finansiella poster		-887 819	-326 434
Resultat efter finansiella poster		654 654	-398 156
Årets resultat		654 654	-398 156

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 104 890	22 766 565
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	4 378 091	590 903
Summa materiella anläggningstillgångar		26 482 981	23 357 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	297 500	297 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 500	297 500
Summa anläggningstillgångar		26 780 481	23 654 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	140	143
Övriga fordringar	Not 16	78 115	78 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	505 425	589 890
Summa kortfristiga fordringar		583 680	668 302
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 041 725	4 289 167
Summa kassa och bank		1 041 725	4 289 167
Summa omsättningstillgångar		1 625 404	4 957 469
Summa tillgångar		28 405 885	28 612 437

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	584 261	584 261	
Fond för yttre underhåll	6 553 584	4 632 382	
Summa bundet eget kapital	7 137 845	5 216 643	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 502 514	-1 183 156	
Årets resultat	654 654	-398 156	
Summa fritt eget kapital	-2 847 861	-1 581 312	
Summa eget kapital	4 289 984	3 635 331	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 250 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		9 250 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 990 249	13 235 249
Leverantörsskulder	Not 20	792 350	594 635
Skatteskulder	Not 21	17 222	20 053
Övriga skulder	Not 22	103 111	174 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	962 968	1 452 357
Summa kortfristiga skulder		14 865 900	15 477 106
Summa eget kapital och skulder	28 405 885	28 612 437	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	654 654	-398 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	661 675	638 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 316 329	240 243
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	84 622	-265 909
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-366 206	480 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 034 745	454 972
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-3 787 188	-763 763
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 343 346	-308 791
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-495 000	3 005 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-495 000	3 005 000
Årets kassaflöde	-3 247 443	2 696 209
Likvidamedel vid årets början	4 289 167	1 592 959
Likvidamedel vid årets slut	1 041 725	4 289 167

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3) samt kompletterande upplysning m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	40
Tillkommande utgifter	Komponent	Klar
Inventarier	Komponent	Klar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 723 136	5 502 996
Hyror, bostäder	22 540	420
Hyror, lokaler	15 132	15 132
Hyror, garage	209 624	209 256
Hyror, p-platser	185 360	183 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 256	-11 256
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 496	-16 916
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 160	-57 120
Bränsleavgifter, bostäder	1 120 931	1 038 000
Summa nettoomsättning	7 249 811	6 863 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	37 337	40 201
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-4
Övriga rörelseintäkter	60 513	107 603
Försäkringsersättningar	596 279	1 078 043
Summa övriga rörelseintäkter	694 120	1 225 843

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-49 798	-380 755
Reparationer	-614 088	-2 347 886
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-284 407	-267 320
Försäkringspremier	-106 893	-95 438
Kabel- och digital-TV	-195 348	-190 343
Pcb/Radonsanering	-1 969	-43 007
Återbäring från Riksbyggen	11 300	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 575	-1 423
Serviceavtal	-23 455	-21 947
Obligatoriska besiktningar	-20 171	0
Bevakningskostnader	0	-4 504
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 170	-13 864
Snö- och halkbekämpning	-125 426	0
Statuskontroll	0	-7 125
Ersättningar till hyresgäster	-7 608	0
Förbrukningsinventarier	-71 518	-25 252
Fordons- och maskinkostnader	-1 941	-16 833
Frakter och transporter	0	-633
Vatten	-404 316	-434 864
Fastighetsel	-289 773	-248 795
Uppvärmning	-1 280 357	-1 243 815
Sophantering och återvinning	-363 954	-343 683
Förvaltningsarvode drift	-106 604	0
Summa driftskostnader	-3 940 072	-5 679 484

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-8 167	-4 253
Förvaltningsarvode administration	-1 450 000	-1 030 259
Lokalkostnader	-1 000	-800
IT-kostnader	-13 609	-12 918
Styrelsearvode	0	-16 423
Arvode, yrkesrevisor	-40 000	-35 000
Övriga förvaltningskostnader	-70 139	-26 854
Kreditupplysningar	-2 342	-1 121
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 074	-31 605
Kontorsmateriel	-21 123	-14 290
Telefon och porto	-23 295	-21 139
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	-1 537
Medlems- och föreningsavgifter	-8 830	-12 214
Köpta tjänster	-735	-735
Bankkostnader	-4 986	-50 765
Övriga externa kostnader	-278	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 692 116	-1 260 712

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-230 823
Korrigerig semesterlöner	-3 259	0
Uttagsskatt	0	-95 614
Styrelsearvoden	-64 817	-102 222
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 110	-39 886
Övriga kostnadsersättningar	0	-618
Pensionskostnader	3 816	-18 435
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-37 444	-95 003
Summa personalkostnader	-107 596	-582 601

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-522 016	-522 016
Avskrivning Markanläggningar	-139 659	-116 383
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-661 675	-638 399

Not 8 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	5 950	28 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 950	28 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 503	26 924
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 236	1 267
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	81
Övriga ränteintäkter	1 417	85
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 249	28 358

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-926 951	-383 352
Övriga räntekostnader	-67	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-927 018	-383 352

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 488 056	45 488 056
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	957 000	957 000
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	6 792 759	2 602 984
	53 237 815	49 048 040
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	4 189 775
	0	4 189 775
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 237 815	53 237 815
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 751 884	-27 229 868
Markanläggningar	-2 719 367	-2 602 984
	-30 471 250	-29 832 852
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-522 016	-522 016
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-139 659	-116 383
	-661 675	-638 399
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 132 925	-30 471 251
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 104 890	22 766 565
Varav		
Byggnader	17 214 156	17 736 172
Mark	957 000	957 000
Markanläggningar	3 933 733	4 073 392
Taxeringsvärden		
Bostäder	185 000 000	185 000 000
Lokaler	909 000	909 000
Totalt taxeringsvärde	185 909 000	185 909 000
<i>varav byggnader</i>	<i>107 909 000</i>	<i>107 909 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>78 000 000</i>	<i>78 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	396 960	396 960
Installationer	879 125	879 125
	1 276 085	1 276 085
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 276 085	1 276 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	396 960	396 960
Installationer	879 125	879 125
	1 276 085	1 276 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Miljöhuset är färdigställda och har tagits i drift i mars 2022	0	4 016 915
	0	-4 016 915
Pågående	4 378 091	590 903
Vid årets slut	4 378 091	590 903

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	297 500	297 500
Summa andra långfristiga fordringar	297 500	297 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	140	143
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	140	143

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	172	0
Skattekonto	77 943	78 269
Summa övriga fordringar	78 115	78 269

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 270	106 893
Förutbetalt förvaltningsarvode	367 676	362 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	48 582
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 526	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 953	71 914
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	505 425	589 890

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	8 904	3 671
Bankmedel	400 161	120 925
Transaktionskonto	632 660	4 164 572
Summa kassa och bank	1 041 725	4 289 167

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 240 249	22 735 249
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 990 249	-13 235 249
Långfristig skuld vid årets slut	9 250 000	9 500 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,56%	2023-01-04	4 875 000,00	-4 875 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,89%	2024-03-28	1 610 249,00	0,00	120 000,00	1 490 249,00
SBAB	4,76%	2024-01-04	0,00	4 875 000,00	125 000,00	4 750 000,00
SBAB	4,56%	2024-06-24	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SBAB	4,64%	2024-08-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	3,93%	2032-07-09	9 750 000,00	0,00	250 000,00	9 500 000,00
Summa			22 735 249,00	0,00	495 000,00	22 240 249,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 000,00kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 495 000kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SWEDBANK lån om 1 490 249 kr, SBAB lån om 3 500 000, 3 000 000 och 4 750 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	547 120	2 076 419
Ej reskontraförda leverantörsskulder	245 230	-1 481 784
Summa leverantörsskulder	792 350	594 635

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	279 220	20 053
Debiterad preliminärskatt	-261 998	0
Summa skatteskulder	17 222	20 053

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	103 111	106 903
Skuld sociala avgifter och skatter	0	57 035
Clearing	0	10 874
Summa övriga skulder	103 111	174 813

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	3 259
Upplupna sociala avgifter	0	3 816
Upplupna räntekostnader	607	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 422
Upplupna elkostnader	27 105	26 978
Upplupna värmekostnader	200 525	184 439
Upplupna revisionsarvoden	30 000	17 500
Upplupna styrelsearvoden	0	16 423
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	59 414	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	634 091
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	645 317	563 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	962 968	1 452 357

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	23 228 000	23 228 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under räkenskapsåret har arbetet med rörbyte i samtliga källare fortsatt.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mölnadal

Jan Svanberg

Lucia Carlund

Hassan Roshandel

Jawid Soltani

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt
BoRevision AB

Emil Persson
Extern revisor / BoRevision AB

Ulla Carlsson
förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2, org.nr. 757201-7502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2 för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus nr 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ulla Carlsson
Av föreningen vald 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

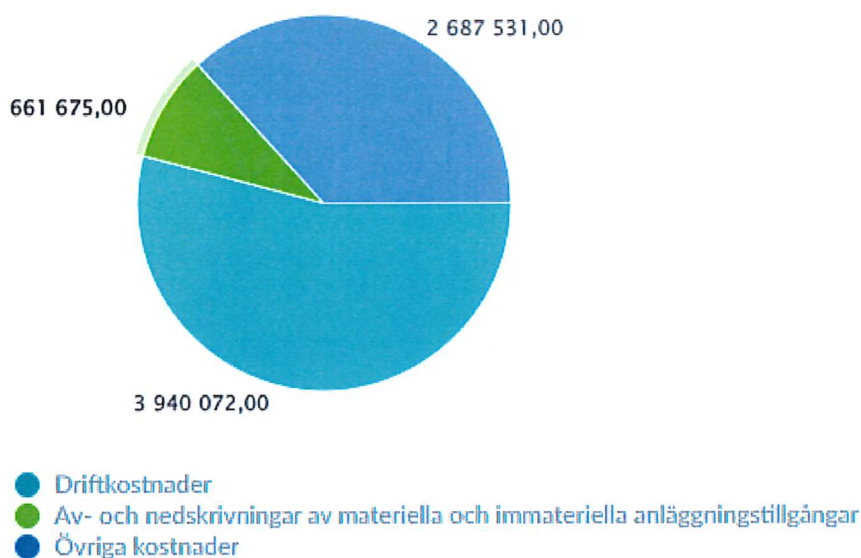
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

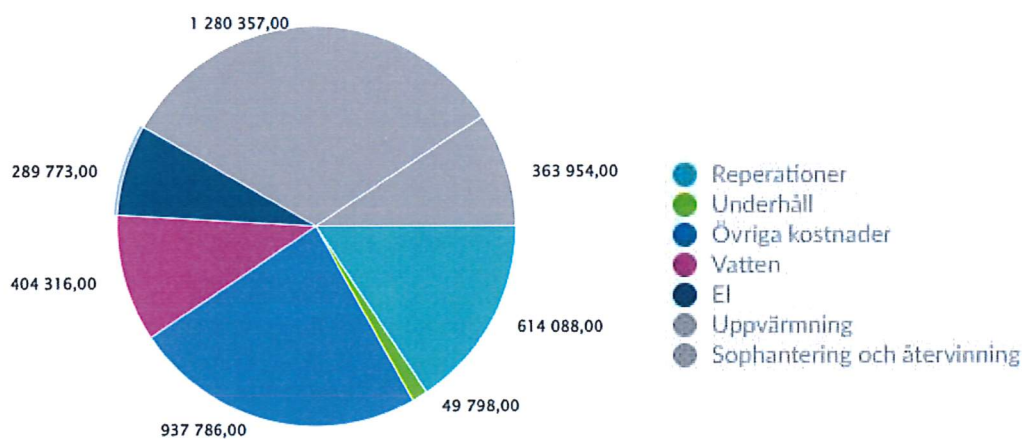
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 940 072	5 679 484
Övriga externa kostnader	1 692 116	1 260 712
Personalkostnader	107 596	582 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	661 675	638 399
Finansiella poster	887 819	326 434
Summa kostnader	7 289 278	8 487 631



Driftskostnadsfördelning



Styrelsens ord

Ordförande har ordet.

Nu har vi lagt ytterligare ett år till handlingarna och nu är vi även klara med vattenrörsbytena.

Nästa stora projekt som vi nu har börjat att tittas på är hur vi ska bygga ut vårt system för att kunna ladda våra elbilar på ett bra och enkelt sätt.

Jag hoppas att ni tycker att det fungerar bra med det nya sättet som fastighetsskötseln numera sköts sedan vår fastighetsskötare gått i pension.

Det har ju blivit nya rutiner på hur man anmäler felen till Riksbyggen som numera sker på telefon 0771 860 860.

Nu blir det en del förändringar i vår styrelse då 3 styrelsemedlemmar avslutar sina uppdrag när vi nu har årsstämman.

Därför är det viktigt att fler av våra medlemmar vill engagera sig i vår förening så att vi fortsatt kan ha en bra, levande och utvecklande förening.

Jan Svanberg/ordförande

RB BRF Mölndalshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Mölndalshus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860