

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mölnalshus nr 3
Org nr: 752000-1061

2023-01-01 – 2023-12-31



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

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Mölnadalshus 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mölnadal 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 år 1964-06-22. Nuvarande stadgar registrerades 2017-10-26.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 56% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 580 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -229 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jordbländaren 1 och Gångarten 1 i Mölnadal Stad. På fastigheterna finns 12 byggnader med 239 lägenheter. Det finns dessutom 76 förråd och 272 parkeringsplatser, varav 131 med eluttag samt 6 laddstolpar för elbil. Det finns också 26 MC-platser. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adresser är Varmblodsgatan 1-5 och 2-4, Kallblodsgatan 2-6, Skrittgatan 1-5 samt Södra Nedanvägsgatan 20-22.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	35
2 rok	72
3 rok	86
4 rok	46
Summa:	239



Total tomtarea	37 239 m ²
Bostäder bostadsrätt	17 076 m ²

Årets taxeringsvärde	312 228 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	312 228 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Länsförsäkringar	Försäkringar
Tele2/Comhem	Kabel-TV, bredband och IP-telefoni
Mölnadal Energi	Elavtal/Fjärrvärme
Controlla	Parkeringsavtal
Låssmeden Alexandersson / Safeteam	Låssystem, porttelefon och bokningssystem
Anticimex	Skadedjur
Riksbyggen	Förvaltning
Simon Hilldor tekniska	Trädgårdsskötsel
Göteborgs trädgårdstjänst	Snöröjning

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 2 340 och planerat underhåll för 3 505. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Underhållsplanen är uppdaterad under 2023.

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.

Tidigare utfört underhåll

- Stambyte och badrumsrenovering genomfördes 2009-2011.
- Entrédörrarna byttes 2007, och 2011 byttes låssystem och nya porttelefoner installerades.
- Nya säkerhetsdörrar monterades i alla lägenheter år 2014.
- Värme och ventilation har förbättrats med nya fläktar och ombyggda undercentraler år 2014.
- Termostater på alla element byttes och temperaturmätare installerades under 2014.
- PCB- inventering gjordes 2008 och 2015. Ingen förekomst av PCB konstaterades.
- Radonmätning gjordes 2012. Inga spår av radon noterades.
- Tvättstugorna har löpande renoverats och nya maskiner installerats.
- 2016 påbörjades ett omfattande arbete med ombyggnad av gårdar, lekplatser och entréer.



- Återvinningskort till återvinningscentraler har år 2016 delats ut till alla medlemmar, och dessa tillhör lägenheten.
- Miljöhusen renoverades 2016, och inreddes med kärll för sortering av allt avfall.
- År 2016 vann Mölndalshus 3 Riksbyggens tävling om årets hållbarhetsförening. Motiveringen: Föreningen har under flera år konsekvent och uthålligt satsat på hållbarhet utifrån hela begreppets olika perspektiv.
- År 2017 har vi fortsatt vår förnyelse av gårdarna – etapp 2- med ombyggnad av alla entréer. Upphöjda planteringar med träd, buskar och perenner har utformats. Gårdarnas alla gångar och öppna ytor har fått ny asfaltbeläggning. Gamla, stora träd har tagits bort och ersatts med mindre, för trädgårdar lämpliga sorter. Nya vackrare entréer vid valven har byggts upp och ny belysning har installerats.
- Nytt avtal med ComHem för TV, bredband och IP telefoni har slutits år 2017. Basutbudet ingår sedan april 2017 i våra medlemsavgifter.
- Under 2017 har en genomgång av miljöhusen gjorts för att förbättra vår återvinning av avfall.
- 2017 har statuskontroll gjorts av våra yttertak och avvattningsystem inför underhållsplanen.
- 2018: Vindskydd byggdes runt bänkar
- 2018: OVK: Rensning och injustering av ventilationssystem
- 2018: Rensning av mossa på tak
- 2018: Kompletteringar av ombyggnationerna för gårdarna
- 2018: Uppsättning utav brandlarm i allmänna utrymmen
- 2019: Byte av bänkar och bord
- 2019: Montering nya radiatorer
- 2019: Trädfällning och hamling
- 2019: Uppsättning av laddstolpar
- 2020: Ventilationsunderhåll
- 2021: Takbyte samt fräsning av fasadfogar på Kallblodsgatan
- 2023: Dagvattensystem Kallblodsgatan
- 2023: Uppdatering av franska balkonger

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	36 800
Installationer	159 482
Huskropp utvändigt	789 456
Markytor	2 518 955

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll under 2024

Beskrivning	År
Uppdatering av franska balkonger	2024
Dränering Södra nedanvägsgatan 20,22	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Ilves	Ordförande	2025
Marina Eliasson	Sekreterare	2024
Stefan Bohman	Vice ordförande	2024
Tryggve Olofsson	Ledamot	2025
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Lindholm	Suppleant	2024
Josefine Kanberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Per Inge Sigfridsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Seger	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Niklasson	2024
Siv Winje	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 328 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 325 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 347 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 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	14 928 585	14 184 436	13 958 506	13 757 029	13 512 057
Resultat efter finansiella poster	-2 808 838	969 835	2 208 504	1 997 375	2 128 089
Årets resultat	-2 808 838	969 835	2 208 504	1 997 375	2 128 089
Resultat exkl avskrivningar	-228 861	3 361 567	4 385 102	4 005 940	3 974 712
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 143 861	2 062 567	2 315 102	1 935 940	774 712
Balansomslutning	80 097 377	82 305 457	83 261 703	83 283 666	65 142 920
Soliditet %	16	19	18	15	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	95	91	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	820	795	782	771	756
Driftkostnader kr/kvm	711	458	393	370	370
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	505	435	383	352	331
Energikostnad kr/kvm	195	193	191	172	157
Underhållsfond kr/kvm	593	686	632	521	418
Reservering till underhållsfond kr/kvm	112	76	121	121	187
Sparande kr/kvm	192	219	267	253	272
Ränta kr/kvm	56	45	45	47	50
Skuldsättning kr/kvm	3 684	3 753	3 825	3 895	3 086
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 684	3 753	3 825	3 895	3 086
Räntekänslighet %	4,5	4,7	4,9	5,1	4,1

Uppllysning vid förlust

Ökade driftkostnader i kombination med ökade räntekostnader under 2023 ger ett negativt resultat. Avgiftsökningar är inplanerade i samband med kommande dräneringsprojekt.

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	2 473 873	11 708 256	525 115	969 835
Disposition enl. årsstämmobeslut			969 835	-969 835
Reservering underhållsfond		1 915 000	-1 915 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 504 693	3 504 693	
Årets resultat				-2 808 838
Vid årets slut	2 473 873	10 118 563	3 084 643	-2 808 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 494 950
Årets resultat	-2 808 838
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 915 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 504 693
Summa	275 805

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **275 805**

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	14 928 585	14 184 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	475 229	166 092
Summa rörelseintäkter		15 403 814	14 350 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 100 771	-7 770 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 418 374	-2 292 226
Personalkostnader	Not 6	-278 838	-237 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 579 977	-2 391 733
Summa rörelsekostnader		-17 377 961	-12 692 309
Rörelseresultat		-1 974 147	1 658 219
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		22 463	24 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 651	55 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-958 805	-768 955
Summa finansiella poster		-834 691	-688 384
Resultat efter finansiella poster		-2 808 838	969 835
Årets resultat		-2 808 838	969 835



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	68 474 668	70 635 231
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 493 774	2 764 385
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	247 171	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 215 612	73 399 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	256 500	256 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		256 500	256 500
Summa anläggningstillgångar		71 472 112	73 656 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 894	12 826
Övriga fordringar	Not 13	324 993	200 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	673 109	797 830
Summa kortfristiga fordringar		1 000 996	1 011 236
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 624 269	7 638 105
Summa kassa och bank		7 624 269	7 638 105
Summa omsättningstillgångar		8 625 265	8 649 341
Summa tillgångar		80 097 377	82 305 457



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 473 873	2 473 873	
Fond för yttre underhåll	10 118 563	11 708 256	
Summa bundet eget kapital	12 592 436	14 182 129	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 084 643	525 115	
Årets resultat	-2 808 838	969 835	
Summa fritt eget kapital	275 805	1 494 950	
Summa eget kapital	12 868 241	15 677 079	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 445 197	51 307 902
Summa långfristiga skulder		40 445 197	51 307 902
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 462 705	12 783 668
Leverantörsskulder		2 323 127	622 326
Skatteskulder		52 903	36 377
Övriga skulder	Not 17	98 670	96 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 846 534	1 781 612
Summa kortfristiga skulder		26 783 939	15 320 476
Summa eget kapital och skulder		80 097 377	82 305 457

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 19	-2 808 838	969 835
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 579 977	2 391 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-228 861	3 361 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	10 241	-26 023
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 784 426	-707 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 565 806	2 627 742
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-148 803	-2 543 933
Investeringar i pågående byggnation	-247 171	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-395 974	-2 543 933
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 183 668	-1 218 279
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 183 668	-1 218 279
Årets kassaflöde	-13 836	-1 134 470
Likvidamedel vid årets början	7 638 105	8 772 575
Likvidamedel vid årets slut	7 624 269	7 638 105



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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
Stomme	Linjär	48
Stammar	Linjär	40
Balkonger	Linjär	16
Tak	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	10
El lägenheter	Linjär	10
Ventilation	Linjär	19
Restpost och köksinredning	Linjär	10
Övriga komponenter	Linjär	20-25
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	Avskriven
Installationer	Linjär	10

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	11 865 588	11 632 464
Hyror, bostäder	7 000	0
Hyror, lokaler	169 775	69 900
Hyror, garage	42 600	16 200
Hyror, p-platser	791 700	578 181
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 000	-6 075
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 900	-2 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-72 750	-46 388
Rabatter	-1 044	-1 094
Bränsleavgifter, bostäder	2 138 616	1 943 748
Summa nettoomsättning	14 928 585	14 184 436

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	60 456	48 109
Övriga sidointäkter	3 526	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-8
Erhållna statliga bidrag	119 521	0
Övriga rörelseintäkter	291 746	117 992
Summa övriga rörelseintäkter	475 229	166 092



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-3 504 693	-380 125
Reparationer	-2 340 109	-1 284 790
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-382 051	-365 321
Försäkringspremier	-164 667	-158 193
Kabel- och digital-TV	-573 078	-572 789
Återbäring från Riksbyggen	21 000	29 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-156 364	-102 269
Serviceavtal	-109 367	0
Obligatoriska besiktningar	0	-21 745
Bevakningskostnader	-21 711	-29 375
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 774	-32 438
Snö- och halkbekämpning	-208 103	-107 761
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 900
Förbrukningsinventarier	-20 180	-114 219
Fordons- och maskinkostnader	-4 123	0
Vatten	-900 892	-777 150
Fastighetsel	-494 356	-703 715
Uppvärmning	-1 938 537	-1 821 920
Sophantering och återvinning	-531 250	-518 036
Förvaltningsarvode drift	-749 515	-808 125
Summa driftskostnader	-12 100 771	-7 770 372



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-24 046	-29 449
Förvaltningsarvode administration	-2 040 688	-1 947 137
Lokalkostnader	-9 184	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-13 276
IT-kostnader	-31 469	-28 692
Styrelsearvode	-16 423	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 875	-32 875
Övriga förvaltningskostnader	-72 586	-16 596
Kreditupplysningar	-563	-4 542
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 108	-37 657
Kontorsmateriel	-35 876	-36 858
Telefon och porto	-960	-119
Medlems- och föreningsavgifter	-9 560	-9 560
Konsultarvoden	-10 313	0
Bankkostnader	-10 286	-3 423
Advokat och rättegångskostnader	-18 750	-22 500
Övriga externa kostnader	-60 689	-109 543
Summa övriga externa kostnader	-2 418 374	-2 292 226

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-52 801	0
Styrelsearvoden	-144 925	-154 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 555	-31 448
Övriga kostnadsersättningar	-1 725	-48
Sociala kostnader	-58 832	-51 733
Summa personalkostnader	-278 838	-237 979

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 017 528	-2 017 528
Avskrivning Markanläggningar	-291 839	-286 525
Avskrivning Installationer	-270 611	-87 680
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 579 977	-2 391 733

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-958 805	-768 955
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-958 805	-768 955

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 031 986	104 031 986
Mark	558 500	558 500
Markanläggning	5 812 861	5 812 861
	110 403 348	110 403 348
Årets anskaffningar		
Byggnader		
Markanläggning	148 803	
	148 803	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 552 151	110 403 348

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-37 966 598	-35 949 070
Markanläggningar	-1 801 519	-1 514 994
	-39 768 117	-37 464 064
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 017 528	-2 017 528
Årets avskrivning markanläggningar	-291 838	-286 525
	-2 309 366	-2 304 053
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 077 483	-39 768 117

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	68 474 667	70 635 231
Byggnader	64 047 860	66 065 389
Mark	558 500	558 500
Markanläggningar	3 868 307	4 011 343

Taxeringsvärden

Bostäder	312 000 000	312 000 000
Totalt taxeringsvärde	312 228 000	312 228 000
<i>varav byggnader</i>	<i>180 228 000</i>	<i>180 228 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>132 000 000</i>	<i>132 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	463 252	463 252
Installationer	5 058 802	2 514 868
	5 522 054	2 978 120
Årets anskaffningar		
Installationer	0	2 543 933
	0	2 543 933
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 522 054	5 522 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-463 252	-463 252
Installationer	-2 294 418	-2 206 737
	-2 757 670	-2 669 989
Årets avskrivningar		
Installationer	-270 611	-87 680
	-270 611	-87 680
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-463 252	-463 252
Installationer	-2 565 029	-2 294 418
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 028 281	-2 757 670
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 493 774	2 764 385
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 493 774	2 764 385

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Tillkommande poster - installation av laddstolpar	247 171	0
Avgående poster	0	0
Vid årets slut	247 171	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
513 andelar i Riksbyggens intresseförening å 500 kr	256 500	256 500
Summa andra långfristiga fordringar	256 500	256 500



Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	324 993	200 580
Summa övriga fordringar	324 993	200 580

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	164 667
Förutbetalda driftkostnader	0	2 166
Förutbetalt förvaltningsarvode	530 826	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	142 283	144 747
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	486 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	673 109	797 830

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 603 490	3 508 632
Transaktionskonto	4 020 779	4 129 472
Summa kassa och bank	7 624 269	7 638 105

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	62 907 902	64 091 570
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 462 705	-12 783 668
Långfristig skuld vid årets slut	40 445 197	51 307 902

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,77%	2024-09-01	8 763 000,00	0,00	100 000,00	8 663 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2024-10-30	4 991 800,00	0,00	80 000,00	4 911 800,00
SWEDBANK	2,26%	2024-12-18	8 331 573,00	0,00	223 668,00	8 107 905,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-03-01	6 845 000,00	0,00	200 000,00	6 645 000,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2025-09-01	5 877 000,00	0,00	60 000,00	5 817 000,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2025-12-01	2 092 271,00	0,00	40 000,00	2 052 271,00
STADSHYPOTEK	3,68%	2025-12-01	2 126 730,00	0,00	40 000,00	2 086 730,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2025-12-01	3 747 869,00	0,00	0,00	3 747 869,00
STADSHYPOTEK	0,56%	2026-01-30	9 396 327,00	0,00	120 000,00	9 276 327,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-10-30	11 920 000,00	0,00	320 000,00	11 600 000,00
Summa			64 091 570,00	0,00	1 183 668,00	62 907 902,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 22 462 705 som kortfristig skuld. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	94 309	95 188
Skuld för moms	4 361	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 305
Summa övriga skulder	98 670	96 493

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 511	14 511
Upplupna räntekostnader	156 610	86 457
Upplupna driftskostnader	0	21 163
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	83 144	0
Upplupna elkostnader	65 207	293 888
Upplupna värmekostnader	277 612	132 796
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	46 184	46 184
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 167 266	1 156 613
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 846 534	1 781 612

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	124 114	80 570
Erlagd ränta	888 652	752 347



Not 20 Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

69 677 000

69 677 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Ilves

Marina Eliasson

Stefan Bohman

Tryggve Olofsson

Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Per-Inge Sigfridsson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557514416623

Document

Årsredovisning 2023

Main document

25 pages

Initiated on 2024-04-04 11:16:56 CEST (+0200) by

Charlotte Ternér (CT)

Finalised on 2024-04-05 14:22:50 CEST (+0200)

Initiator

Charlotte Ternér (CT)

Riksbyggen

charlotte.terner@riksbyggen.se

Signatories

Jan Ilves (JI)

jan_ilves@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JAN ILVES"

Signed 2024-04-04 13:48:12 CEST (+0200)

Stefan bohman (Sb)

ducatibohman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Stefan Henry Peter Bohman"

Signed 2024-04-04 18:45:23 CEST (+0200)

Karina Bergh (KB)

Karina.Bergh@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "CARINA BERGH"

Signed 2024-04-04 11:20:35 CEST (+0200)

Marina Eliasson (ME)

maris_88@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARINA ELIASSON"

Signed 2024-04-04 12:15:49 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514416623

Tryggve Olofsson (TO)
tryggve.olof@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "TRYGGVE
GULDBRAND OLOFSSON"
Signed 2024-04-04 15:23:06 CEST (+0200)*

Per-Inge Sigfridsson (PS)
sigfridssonperinge@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "PER INGE
SIGFRIDSSON"
Signed 2024-04-05 09:30:21 CEST (+0200)*

Anna Christiansson (AC)
anna.christiansson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA
CHRISTIANSOON"
Signed 2024-04-05 14:22:50 CEST (+0200)*

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Mölndalshus nr 3, org. nr 752000-1061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Mölndalshus nr 3 för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Mölndalshus nr 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 11 maj 2023.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Per-Inge Sigfridsson
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557514420332

Document

Mölnal 3 RB

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-04 11:23:51 CEST (+0200) by

Charlotte Ternér (CT)

Finalised on 2024-04-05 14:23:18 CEST (+0200)

Initiator

Charlotte Ternér (CT)

Riksbyggen

charlotte.terner@riksbyggen.se

Signatories

Anna Christiansson (AC)

anna.christiansson@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"

Signed 2024-04-05 14:23:18 CEST (+0200)

Per-Inge Sigfridsson (PS)

sigfridssonperinge@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PER INGE SIGFRIDSSON"

Signed 2024-04-04 14:58:52 CEST (+0200)

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



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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 100 771	7 770 372
Övriga externa kostnader	2 418 374	2 292 226
Personalkostnader	278 838	237 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 579 977	2 391 733
Finansiella poster	834 691	688 384
Summa kostnader	18 212 652	13 380 694

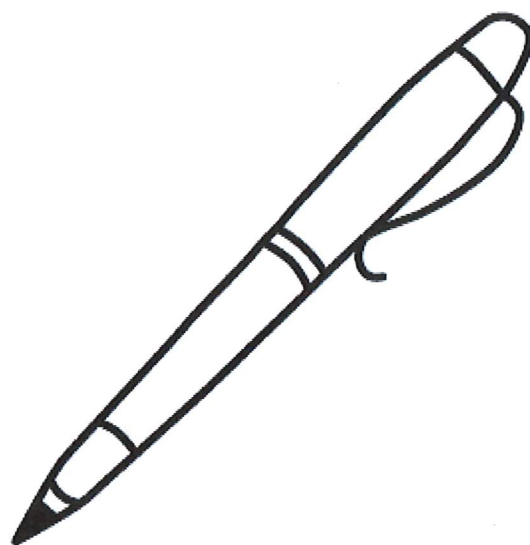
Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel extra	65 509	21 228
Utemiljö grund	621 581	714 166
Utemiljö extra	50 002	72 731
Rabatt/återbäring från RB	-21 000	-29 500
Systematiskt brandskyddsarbete	156 364	102 269
Serviceavtal	109 367	0
Städ extra	10 167	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	21 745
Bevakningskostnader	21 711	29 375
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 774	32 438
Snö- och halkbekämpning	208 103	107 761
Rep bostäder utg för köpta tj	234 902	110 297
Rep lokaler utg för köpta tj	638	44 819
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	52 910	227 899
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	72 338	8 294
Rep installationer utg för köpta tj	151 574	6 315
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	46 474	18 910
Rep install utg för köpta tj Värme	0	34 162
Rep install utg för köpta tj Ventilation	105 672	13 091
Rep install utg för köpta tj El	26 401	37 052
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	36 501
Rep huskropp utg för köpta tj	92 456	1 188
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	50 367	22 583
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	31 224
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 259	13 786
Rep markytor utg för köpta tj	20 124	127 962
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	594
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	3 309	43 626
Försäkringsskador	1 474 171	506 487
Vandalisering	6 516	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	36 800	0
UH installationer utg för köpta tj	169 442	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2 746	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	4 291	312 000
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	-16 996	0
UH huskropp utg för köpta tj	789 456	0
UH Markytor utg för köpta tj	2 518 955	56 875
UH Garage utg för köpta tj	0	11 250
Fastighetsel	494 356	703 715
Uppvärmning	1 938 537	0
Fjärrvärme	0	1 821 920
Vatten	900 892	777 150
Sophämtning	531 250	518 036
Fastighetsförsäkring	164 667	158 193
Ersättningar till hyresgäster	0	1 900
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	573 078	572 789
Dös-arvoden, drift	2 256	0
Fastighetsskatt	382 051	365 321
Förbrukningsinventarier	7 045	69 665
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	12 100 771	7 770 372

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	34 152 kr/kvm	34 152 kr/kvm
Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Abonnemang brandlarm	0	0
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	17
Dörs-arvoden, drift	0	0
El	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	14	21
Fastighetsförsäkring	5	5
Fastighetsskatt	11	11
Fastighetsskötsel extra	2	1
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	53
Förbrukningsinventarier	0	2
Förbrukningsmaterial	0	1
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Personbilskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	7	3
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	7
Rep huskropp utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	4	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	1	4
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
ep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	354,32	227,52

Styrelsens ord



RB BRF Mölndalshus 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Mölndalshus 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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