

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Lerumshus nr 3  
Org nr: 763500-1436



---

# 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 .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter .....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Lerumshus nr 3  
får härmed avge 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-10-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23.

Föreningen har sitt säte i Lerums kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 32%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 779 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 022 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Torp 2:159 i Lerums kommun med därpå uppförda byggnader med 108 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Kantor Edgrens väg i Lerum.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	33
3 rum och kök	48
4 rum och kök	9
5 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Förråd/styrelserum	5
Antal garage	34
Antal p-platser	75

Total tomtarea	14 303 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 576 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>695 m<sup>2</sup></b>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 600 m<sup>2</sup>. Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,01 % av föreningens nettoomsättning.

Årets taxeringsvärde	70 528 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 528 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsservice	Mats P
Snöröjning	Speranta
Fiber	Telenor
Renhållning	Renova mijlö
Renhållning	PreZero Recycling
Fastighetsel, vatten	Lerum Energi
Fjärrvärme	Lerum fjärrvärme

#### 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 135 tkr och planerat underhåll för 581 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen.

<b>Föreningen har tidigare utfört nedanstående underhåll.</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stambyte	2010	
Miljöhus	2014	Delvis underhåll
Värmejustering	2014	Delvis underhåll
Bostäder	2016	
Lokaler	2016	
Markytor	2016	
Byte armaturer trapphus	2019	
Fasadtvätt & Målning	2019	
Trappbelysning	2020	
VA/Sanitet	2020-2021	
Dränering	2020	
Utebelysning	2021	
Utemiljö	2021	
P-platser	2021	

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Måleriarbeten	581 424

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av takhuvar och takpapp	2024
Installation av solceller	2024



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Rhedin	Ordförande	2025
Agneta Overud	Sekreterare	2025
Jens Warnmark	Vice ordförande	2024
Mia Wahlgren	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingrid Eklund	Suppleant	2025
Per Örtenblad	Suppleant	2024
Sylvia Jonasson	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Yvonne Klebom	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Jonasson	2024
Monica Stenberg (sammankallande)	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelse 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 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Senaste förändringen av årsavgifterna skedde under 2019, då föreningen höjde avgifterna med 3%.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 964	5 803	5 805	5 782	5 789
Resultat efter finansiella poster*	1 243	1 148	1 402	-5 809	1 558
Årets resultat	1 243	1 148	1 402	-5 809	1 558
Resultat exkl avskrivningar	2 022	1 927	2 160	-5 050	2 317
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	839	852	445	-6 617	750
Balansomslutning	27 340	27 608	31 856	30 862	37 334
Soliditet %*	46	41	32	29	39
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	92	92	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	755	738	738	738	739
Energikostnad kr/kvm*	199	170	169	157	154
Underhållsfond kr/kvm	1 086	1 004	966	764	1 624
Reservering till underhållsfond kr/kvm	163	148	236	216	216
Sparande kr/kvm*	358	375	332	381	366
Ränta kr/kvm	29	24	32	39	39
Skuldsättning kr/kvm*	1 726	2 090	2 823	2 896	2 965
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 908	2 090	2 823	2 896	2 965
Räntekänslighet %*	2,3	2,8	3,8	3,9	4,0

\*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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	197 730	7 297 857	2 811 207	1 147 948
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 147 948	-1 147 948
Reservering underhållsfond		1 183 000	-1 183 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-581 424	581 424	
Årets resultat				1 242 637
<b>Vid årets slut</b>	<b>197 730</b>	<b>7 899 433</b>	<b>3 357 579</b>	<b>1 242 637</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 959 155
Årets resultat	1 242 637
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 183 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	581 424
<b>Summa</b>	<b>4 600 216</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

### Att balansera i ny räkning i kr

**4 600 216**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 964 129	5 802 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 636	50 403
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 107 765</b>	<b>5 853 204</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 148 847	-3 037 905
Övriga externa kostnader	Not 5	-632 195	-664 741
Personalkostnader	Not 6	-128 275	-83 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-779 373	-779 373
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 688 690</b>	<b>-4 565 799</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 419 074</b>	<b>1 287 405</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 240	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 252	20 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-212 930	-175 766
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-176 438</b>	<b>-139 457</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 242 637</b>	<b>1 147 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 242 637</b>	<b>1 147 948</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	23 063 638	23 822 554
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	163 652	184 109
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	472 020	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 699 310</b>	<b>24 006 663</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav, Fonus		1 039	1 039
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 039</b>	<b>163 039</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 862 349</b>	<b>24 169 701</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		69 578	68 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	175 182	58 217
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>244 760</b>	<b>126 535</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 242 285	3 311 927
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 242 285</b>	<b>3 311 927</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 487 044</b>	<b>3 438 462</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 349 393</b>	<b>27 608 163</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	197 730	197 730	
Fond för yttre underhåll	7 899 433	7 297 857	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 097 163</b>	<b>7 495 587</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	3 357 579	2 811 207	
Årets resultat	1 242 637	1 147 948	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 600 216</b>	<b>3 959 155</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 697 378</b>	<b>11 454 741</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 932 026	8 350 026
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 932 026</b>	<b>8 350 026</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 618 000	6 843 000
Leverantörsskulder		1 193 728	137 853
Skatteskulder		23 039	16 428
Övriga skulder	Not 17	122 646	120 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	762 575	685 335
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 719 998</b>	<b>7 803 396</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>27 349 393</b>	<b>27 608 163</b>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	Not 19	1 242 637	1 147 948
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>			
Avskrivningar		779 373	779 373
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 022 009</b>	<b>1 927 320</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-108 655	134 055
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		1 132 023	-65 934
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 045 377</b>	<b>1 995 441</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i inventarier		0	-204 565
Investeringar i pågående byggnation		-472 020	371 250
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-472 020</b>	<b>166 685</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld		-2 643 000	-5 329 988
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 643 000</b>	<b>-5 329 988</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-69 642</b>	<b>-3 167 862</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>		<b>3 311 927</b>	<b>6 479 789</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>		<b>3 242 285</b>	<b>3 311 927</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	54 (avskriven 2010)
Tillkomande utgifter	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	10/15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 554 012	4 554 012
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	29
Hyror, lokaler	120 168	114 136
Hyror, garage	155 040	152 760
Hyror, p-platser	176 595	176 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 420
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 443	-3 528
Rabatter	-5 796	0
Bränsleavgifter, bostäder	933 201	812 412
Elavgifter	33 352	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 964 129</b>	<b>5 802 801</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	32 722	27 381
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Erhållna statliga bidrag	33 060	0
Övriga rörelseintäkter	13 126	23 025
Försäkringsersättningar	64 733	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>143 636</b>	<b>50 403</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-581 424	-797 866
Reparationer	-135 316	-110 784
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-180 892	-173 332
Försäkringspremier	-123 757	-58 494
Återbäring från Riksbyggen	2 400	3 100
Bevakningskostnader	-2 964	-2 835
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 750
Snö- och halkbekämpning	-77 890	-66 622
Förbrukningsinventarier	-14 062	-6 712
Vatten	-276 020	-269 167
Fastighetsel	-217 912	-157 207
Uppvärmning	-954 317	-810 825
Sophantering och återvinning	-168 604	-117 318
Förvaltningsarvode drift	-418 089	-461 094
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 148 847</b>	<b>-3 037 905</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-6 561	-5 171
Förvaltningsarvode administration	-242 533	-239 518
Lokalkostnader	-900	-900
IT-kostnader	-306 978	-340 627
Styrelsearvode	0	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-27 237	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 835	-10 764
Kreditupplysningar	-108	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 079	-19 548
Kontorsmateriel	-3 186	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 313	-4 320
Bankkostnader	-5 686	-2 283
Övriga externa kostnader	-3 780	9
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-632 195</b>	<b>-664 741</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-97 160	-58 510
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 710	-9 630
Pensionskostnader	0	88
Sociala kostnader	-21 405	-15 728
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-128 275</b>	<b>-83 780</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-758 916	-758 916
Avskrivning Installationer	-20 457	-20 457
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-779 373</b>	<b>-779 373</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 240	15 552
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 240</b>	<b>15 552</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-212 930	-175 766
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-212 930</b>	<b>-175 766</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 796 697	3 796 697
Mark	238 000	238 000
Tillkommande utgifter	34 741 233	34 741 233
Markanläggning	745 160	745 160
	<b>39 521 090</b>	<b>39 521 090</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 521 090</b>	<b>39 521 090</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-3 796 697	-3 796 697
Tillkommande utgifter	-11 156 679	-10 397 763
Markanläggningar	-745 160	-745 160
	<b>-15 698 536</b>	<b>-14 939 620</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-758 916	-758 916
	<b>-758 916</b>	<b>-758 916</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-16 457 452**      **-15 698 536****Restvärde enligt plan vid årets slut****23 063 638**      **23 822 554****Varav**

Mark	238 000	238 000
Tillkommande utgifter	22 825 638	23 584 554

**Taxeringsvärden**

Bostäder	69 600 000	69 600 000
Lokaler	928 000	928 000

**Totalt taxeringsvärde****70 528 000**      **70 528 000***varav byggnader*

50 792 000      50 792 000

*varav mark*

19 736 000      19 736 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	79 678	79 678
Installationer	377 634	173 069
	<b>457 312</b>	<b>252 747</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	204 565
	<b>0</b>	<b>204 565</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>457 312</b>	<b>457 312</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-79 678	-79 678
Installationer	-193 525	-173 069
	<b>-273 203</b>	<b>-252 747</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-20 457	-20 457
	<b>-20 457</b>	<b>-20 457</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-79 678	-79 678
Installationer	-213 982	-193 526
	<b>-293 660</b>	<b>-273 204</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>163 652</b>	<b>184 109</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	163 652	184 109

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Pågående ny – och ombyggnadsprojekt	0	371 250
	<b>0</b>	<b>371 250</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Pågående ny – och ombyggnadsprojekt	472 020	47 880
Bidrag naturvårdsverket	0	-214 565
	<b>472 020</b>	<b>-166 685</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>472 020</b>	<b>204 565</b>
<b>Omföring för aktivering</b>		
Installationer	0	-491 130
Installationer	0	214 565
	<b>0</b>	<b>-204 565</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>472 020</b>	<b>0</b>



**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
324 andelar i Riksbyggens intresseförening à 500 kr	162 000	162 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>162 000</b>	<b>162 000</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 336	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 572	58 217
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 274	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>175 182</b>	<b>58 217</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	11 326	2 390
Bankmedel	3 230 958	1 849 318
Transaktionskonto	0	1 460 219
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 242 285</b>	<b>3 311 927</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 550 026	15 193 026
Kortfristig del	-8 618 000	-6 843 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 932 026</b>	<b>8 350 026</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2023-06-30	2 235 000,00	0,00	2 235 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-06-30	4 380 000,00	0,00	180 000,00	4 200 000,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2024-10-30	4 510 000,00	0,00	160 000,00	4 350 000,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-10-30	4 068 026,00	0,00	68 000,00	4 000 026,00
<b>Summa</b>			<b>15 193 026,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 643 000,00</b>	<b>12 550 026,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 4 200 000 kr och 4 350 000 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 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	75 075	75 075
Skuld för moms	38 001	45 705
Kreditfaktura	9 570	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>122 646</b>	<b>120 780</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 998	9 257
Upplupna elkostnader	33 440	18 691
Upplupna vattenavgifter	73 958	66 564
Upplupna värmekostnader	131 277	116 637
Upplupna kostnader för renhållning	22 204	21 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 925	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	480 773	453 127
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>762 575</b>	<b>685 335</b>

**Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	36 492	36 309
Erlagd ränta	-231 189	-193 836

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 122 000	27 122 000

**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

\_\_\_\_\_  
Tommy Rhedin

\_\_\_\_\_  
Agneta Overud

\_\_\_\_\_  
Jens Warnmark

\_\_\_\_\_  
Mia Wahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Yvonne Klebom  
Förtroendevald revisor







---

# RB BRF Lerumshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Riksbyggen Bostadsrättsförening Lerumshus  
nr 3 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](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Lerumshus nr 3, org. nr 763500-1436

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Lerumshus 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. 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 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Lerumshus 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsens 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.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Yvonne Klebom  
Förtroendevald revisor







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860