



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Rikken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rikken På Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 769610-3493 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|--------------|----------------------|
| Sannegården 44:1 | 2004-01-15 | 2005 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 53 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4423 |
| 1 | garage under markplan | 336 |
| Totalt 54 objekt | | 4759 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 17 st 2 rok, 18 st 3 rok, 8 st 4 rok, 2 st 5 rok.

J.N. R
J
M
SK

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------------------|--------------|-------------|------------|------------------------------------|
| Skrovets Samfällighetsförening | Samfällighet | 717909-4094 | 32,2 / 100 | Diverse gemensamma driftskostnader |

Totalt 1 objekt

Samfälligheten Skrovet

Inom kvarteret är 6 bostadshus uppförda åt tre bostadsrättsföreningar (brf Rikken, Brf Masten och Brf Fören) på tre fastigheter, Sannegården 44:1, 2 och 3. De tre fastigheterna har en gemensamhetsanläggning (Skrovet) i vilken garage med tillhörande trapphus och hissar, tillfartsramp, kör och gångytor, grönytor, lekplats, belysning, två cykelrum, två tvättstugor, föreningslokal, ventilationsanläggningar, ledningar för vatten, avlopp, och dagvatten, undercentral för fjärrvärme inkl ledningar, kabel-TV anläggning inkl grundutbud, el- och teleledning, vattenmätare och elmätare för gemensam el, samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar ingår. Rikkens andelstal i samfälligheten uppgår till 32,20%. Rikken har även en andel i områdets sopsug som också är en gemensamhetsanläggning vars drift sköts i Samfällighetsföreningen Eriksberg.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|------------------|------------|
| Anders Mattsson | Ordförande |
| Bengt Jostberger | Ledamot |
| Joakim Ahnfelt | Ledamot |
| Stefan Karlsson | Ledamot |
| Jonas Robertsson | Ledamot |
| Jonas Näsman | Ledamot |
| Jenny Wang | Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Jostberger, Jenny Wang och Joakim Ahnfelt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Anders Mattsson och Jonas Robertsson.

Revisor har varit Susanne Andersson från Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Johan Tann, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-18.

Handwritten signatures and initials: JN, SK, AM, JW, JM

Årsavgifter

Årsavgiften för 2023 är har höjts med 10%, vilket innebär en genomsnittlig årsavgift om ca 748 kr/m² och år.
Årsavgiften höjs med +10% per 2024-01-01.

Elbilsladdning i garage

Våren 2023 installerades och driftsattes elbilsladdning från ChargeNode i garaget. Ansökan om bidrag från Naturvårdsverket har godkänts och halva installationskostnaden har återbetalats till föreningen.

Lån

Under året har ett av föreningens lån på 9,7 Mkr bundits om på 3 år och ammortering görs med 550 000 kr på årsbasis.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Inga större underhållsåtgärder har behövts under året.

Under året har följande reparationer gjorts

Inga större reparationer har behövts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fasadbyte har genomförts 2016-2017 och ny tvåstegsfasad har installerats.

Årtal

Ändamål

2017

Fasadbyte för att väsentligt förbättra fastighetens värde och långsiktiga hållbarhet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer uppsatt underhållsplan. Viktiga planerade aktiviteter är:

Årtal

Ändamål

2024

Fasadtvätt

Förväntad framtida utveckling

Styrelsens prioriteringar för 2024 och framåt är främst att genomföra de planerade underhållsåtgärderna enligt underhållsplan. Ränteutvecklingen kommer att påverka föreningen och föranleder hyreshöjningar. Dock arbetar styrelsen ständigt med att minska påverkan så mycket som möjligt genom att se över möjligheter till extra amorteringar och en strikt kostnadskontroll. Styrelsen har också antagit en underhållsstrategi med inriktning att i första hand reparera det som går sönder och där det går skjuta på åtgärder tills de skall genomföras enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 164 | 167 | 146 | 295 | 330 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 825 | 8 032 | 8 184 | 8 521 | 8 647 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 8 419 | 8 642 | 8 806 | 9 168 | 9 304 |
| Räntekänslighet, % | 11 | 14 | 14 | 13 | 12 |
| Energikostnad, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 748 | 679 | 679 | 755 | 755 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 91 | 91 | 84 | 91 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 754 | 638 | 639 | 764 | 775 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 581 | 3 031 | 3 035 | 3 341 | 3 625 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -132 | -122 | -188 | 186 | 263 |
| Soliditet, % | 68 | 68 | 68 | 67 | 66 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Rigger på Norra Älvstranden har inga kostnader för energi eftersom Samfällighetsföreningen Skrovet står för alla dessa kostnader. Rigger betalar en samfällighetsavgift till Skrovet. Avgiften i fråga är dock inte uppdelad på ett sådant sätt att energikostnaderna för Rigger kan beräknas.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

AM JK
SK JK m
JK

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket i huvudsak beror på årlig avskrivning på fastigheten enligt bestämda avskrivningsplaner. Styrelsen följer ränteutvecklingen, som under året har genererat ökade räntekostnader jämfört med föregående år, och är aktiva med att få en så bra räntenivå som möjligt på föreningens lån. Föreningens sparandelar per kvm har sedan föregående år endast förändrats med -3 kr/kvm. Detta bedöms som positivt med hänsyn till rådande lägesbild och utfört underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 48 991 000 | 0 | 0 | 48 991 000 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 33 259 000 | 0 | 0 | 33 259 000 |
| Underhållsfond, kr | 1 020 093 | 0 | 584 050 | 1 604 143 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 83 270 093 | 0 | 584 050 | 83 854 143 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -1 286 414 | -122 027 | -584 050 | -1 992 491 |
| Årets resultat, kr | -122 027 | 122 027 | -132 488 | -132 488 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -1 408 441 | 0 | -716 538 | -2 124 979 |
| S:a eget kapital, kr | 81 861 652 | 0 | -132 488 | 81 729 164 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 620 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 950 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -1 408 441 |
| Årets resultat, kr | -132 488 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -620 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 35 950 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -2 124 979 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr -2 124 979

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Jens Robertsson
Stefan Karlsson

Bengt Jostber
BENGT JOSTBERG
ANDERS MATTSOHN

Wang
Jenny Wang

Jacobson
Jacobson

8/3-24

Brf Rikken På Norra Älvstranden

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 580 772 | 3 031 224 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 6 777 | 6 654 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 587 549 | 3 037 878 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 781 650 | -1 617 235 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -35 950 | -73 541 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -118 907 | -114 816 |
| Personalkostnader | Not 6 | -192 899 | -183 711 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -877 469 | -845 265 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 006 874 | -2 834 568 |
| Rörelseresultat | | 580 674 | 203 310 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 637 | 101 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -713 800 | -325 437 |
| Summa finansiella poster | | -713 162 | -325 337 |
| Årets resultat | Not 10 | -132 488 | -122 027 |

AM SK 12
 JW
 JW m

Brf Rikken På Norra Älvstranden

| Balansräkning | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | Not 11 117 608 900 | 118 164 331 |
| Inventarier | Not 12 0 | 0 |
| | <u>117 608 900</u> | <u>118 164 331</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 117 608 900 | 118 164 331 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | Not 13 64 | 64 |
| Övriga fordringar | Not 14 1 742 045 | 2 243 156 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 195 141 | 192 685 |
| | <u>1 937 250</u> | <u>2 435 905</u> |
| Kassa och bank | 6 515 | 6 401 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 943 765 | 2 442 306 |
| Summa tillgångar | 119 552 665 | 120 606 637 |

JM
 SK 22
 JW
 JW
 KD
 JW
 m

Brf Rikken På Norra Älvstranden

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalade insatser | | 48 991 000 | 48 991 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 33 259 000 | 33 259 000 |
| Underhållsfond | | 1 604 143 | 1 020 093 |
| | | <u>83 854 143</u> | <u>83 270 093</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 992 491 | -1 286 414 |
| Årets resultat | | -132 488 | -122 027 |
| | | <u>-2 124 979</u> | <u>-1 408 441</u> |
| Summa eget kapital | | 81 729 164 | 81 861 652 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 21 027 500 | 20 877 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 16 210 000 | 17 347 500 |
| Leverantörsskulder | | 158 162 | 147 964 |
| Skatteskulder | | 9 857 | 6 147 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 417 982 | 365 873 |
| | | <u>16 796 001</u> | <u>17 867 484</u> |
| Summa skulder | | 37 823 501 | 38 744 984 |
| Summa Eget kapital och skulder | | 119 552 665 | 120 606 637 |

AM SK R
 JW JW
 JW JW^m

Brf Rikken På Norra Älvstranden
Kassaflödesanalys

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -132 488 | -122 027 |
| Avskrivningar | 877 469 | 845 265 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>744 981</u> | <u>723 238</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -5 491 | -9 123 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 66 017 | 240 011 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>805 508</u> | <u>954 127</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i markanläggningar | -322 038 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-322 038</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -987 500 | -725 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-987 500</u> | <u>-725 000</u> |
| Årets kassaflöde | -504 029 | 229 127 |
| Likvida medel vid årets början | 2 229 639 | 2 000 512 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 725 607 | 2 229 639 |

AM SK JN
 JW JN n

Brf Rikken På Norra Älvstranden

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|----------------------------------------------|--------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år |
| Avskrivningstid ombyggnad fasader: | 50 år |
| Avskrivningstid på laddplatser för elbil: | 10 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år |

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

AM SK R
36 JW
JW JA M

Brf Rikken På Norra Älvstranden

| Noter | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 3 308 124 | 2 756 633 |
| | Hyror | 272 400 | 272 400 |
| | Övriga intäkter | 248 | 2 191 |
| | | 3 580 772 | 3 031 224 |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Övriga intäkter* | 6 777 | 6 654 |
| | *Varav återbäring från Länsförsäkringar | 6 777 | 6 654 |
| Not 3 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | 243 039 | 92 687 |
| | Fastighetsförsäkring | 66 356 | 61 853 |
| | Förvaltningsarvoden | 139 220 | 135 224 |
| | Avgift till Samfälligheten Skrovet | 1 267 620 | 1 242 756 |
| | Övriga driftskostnader | 65 414 | 84 714 |
| | | 1 781 650 | 1 617 235 |
| Not 4 | Underhållskostnader | | |
| | Byggnad invändigt | 0 | 73 541 |
| | VVS | 35 950 | 0 |
| | | 35 950 | 73 541 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Fastighetsskatt | 105 887 | 102 177 |
| | Övriga externa kostnader | 13 020 | 12 639 |
| | | 118 907 | 114 816 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode | 142 000 | 136 125 |
| | Löner och andra ersättningar | 5 200 | 8 500 |
| | Sociala kostnader | 45 699 | 39 086 |
| | | 192 899 | 183 711 |
| Not 7 | Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader och ombyggnader | 845 265 | 845 265 |
| | Markanläggningar | 32 204 | 0 |
| | | 877 469 | 845 265 |
| Not 8 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter skattekonto | 447 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter | 190 | 101 |
| | | 637 | 101 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 713 097 | 324 733 |
| | Övriga finansiella kostnader | 703 | 704 |
| | | 713 800 | 325 437 |
| Not 10 | Årets resultat | | |
| | Redovisat resultat | -132 488 | -122 027 |
| | Avsättning till underhållsfond | -620 000 | -500 000 |
| | Disposition ur underhållsfond | 35 950 | 73 541 |
| | Resultat efter underhållspåverkan | -716 538 | -548 486 |

AM SK R
JW JA M

Brf Rigger På Norra Älvstranden

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 91 911 101 | 91 911 101 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 91 911 101 | 91 911 101 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -12 246 770 | -11 401 505 |
| Årets avskrivningar | -845 265 | -845 265 |
| Utgående avskrivningar | -13 092 035 | -12 246 770 |
| Bokfört värde byggnader | 78 819 066 | 79 664 331 |
| Markanläggningar | | |
| Årets investeringar | 322 038 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 322 038 | 0 |
| Årets avskrivningar | -32 204 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -32 204 | 0 |
| Bokfört värde markanläggningar | 289 834 | 0 |
| Bokfört värde mark | 38 500 000 | 38 500 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 117 608 900 | 118 164 331 |
| Taxeringsvärde för Sannegården 44:1 | | |
| Byggnad - bostäder | 95 000 000 | 95 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 2 167 000 | 2 167 000 |
| | 97 167 000 | 97 167 000 |
| Mark - bostäder | 55 000 000 | 55 000 000 |
| | 55 000 000 | 55 000 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 152 167 000 | 152 167 000 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 46 150 000 | 46 150 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 6 584 | 6 584 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 584 | 6 584 |
| Ingående avskrivningar | -6 584 | -6 584 |
| Utgående avskrivningar | -6 584 | -6 584 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 13 Kundfordringar | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | 64 | 64 |
| | 64 | 64 |
| Not 14 Övriga fordringar | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 1 719 092 | 2 223 238 |
| Skattkonto | 22 953 | 19 918 |
| | 1 742 045 | 2 243 156 |
| Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 195 141 | 192 685 |
| | 195 141 | 192 685 |

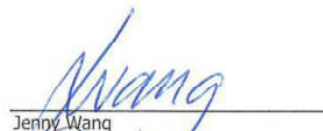
AM SK 32
 JW JW
 JW 27^m

Brf Riggen På Norra Älvstranden

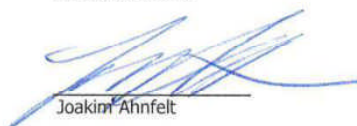
| Noter | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|----------------|-------------------------|
| Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Läneinstitut | Länenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Nordea Hypotek AB | 39758220853 | 0,59% | 2024-09-18 | 15 660 000 | 0 |
| Nordea Hypotek AB | 39758324268 | 3,98% | 2025-02-19 | 6 655 000 | 0 |
| Nordea Hypotek AB | 39758396714 | 4,23% | 2026-11-18 | 9 705 000 | 550 000 |
| Nordea Hypotek AB | 39788951139 | 1,04% | 2025-01-22 | 5 217 500 | 0 |
| | | | | | 550 000 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | | | 550 000 |
| Lån med läneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld | | | | | 15 660 000 |
| Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | 16 210 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 21 027 500 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 34 487 500 |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 89 445 | 52 695 |
| Ovriga upplupna kostnader | | | | 0 | 3 374 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 328 537 | 309 804 |
| | | | | 417 982 | 365 873 |

Göteborg 8/3 2024
2024


Anders Mattsson


Bengt Jostberger
Jonas Robertsson


Jenny Wang



Joakim Ahnfelt



Jonas Näsman



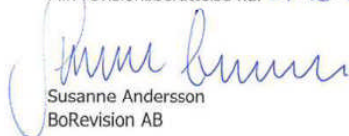
Jonas Robertsson



Stefan Karlsson

BENGT JOSTBERGER

Min revisionsberättelse har 24-03-11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riggen på Norra Älvstranden, org.nr. 769610-3493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riggen på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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


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

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

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

Göteborg #13-2024


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor