

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Caravellen
Org nr: 769609-0955



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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Caravellen 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 660 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 537 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 113 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Amhult 1:218 inom Amhult centrum i Torslanda i Göteborgs kommun med 2 st byggnader med 38 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 st lokal med hyresrätt. Fastigheten är uppförd 2005–2006. Fastighetens adress är Gösta Andrées gata 2–10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Proinova

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	23
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	17
Antal garage	25

Total bostadsarea 2 956 m²

Total lokalarea 108 m²

Årets taxeringsvärde 70 708 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 708 000 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 är delaktig i gemensamhetsanläggning med HSB.

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 176 tkr och planerat underhåll för 823 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2023.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	59 578
Installationer	615 826
Huskropp utvändigt	99 296
Markytor	48 677

Ordföranden har ordet

Vid den årliga fastighetsbesiktningen framkom inte några större anmärkningar på husen utan dom är i gott skick.

Fogspecialisten har gjort nya mjukfogar mellan alla betongblock i källarvåningen.

Samtliga entrédörrar har lackats om.

Skalskyddet på våra två hus har bytts ut till en digital lösning, det gamla systemet var uttjänt.

Stenplattorna till entrén till vår samlingslokal och värmecentral har lagts om samt vid ingången till soprummet.

I värmecentralen har vi haft läckage på vattensystemet vilket har reparerats genom Riksbyggens försorg.

Larmsystemet i våra hissar har moderniserats.

Huskompetens har anlitats för vinterväghållning samt varit behjälplig med trädgårdsskötsel.

Vårens och höstens städdagar var deltagandet mycket bra och tack alla som gjorde våra gånger o planteringar fina.

Föreningens café o trivselkvällar rullar på och är mycket uppskattat av våra medlemmar tack till alla damer som jobbar med dessa aktiviteter.

Brf. Caravellen hälsar alla nya medlemmar välkomna till vår förening.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ohlin	Ordförande	2024
Solgerd Larsson	Sekreterare	2025
Johan Nihlblad	Vice ordförande	2024
Joacim Robertsson	Ledamot	2025
Annica Stoltz	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Marie Hildesson	Suppleant	2024
Lars Nygren	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Rolf Kihlström	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anders Nord	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lilian Margareta Sundman	2024	
Sol-Britt Kihlström	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 51 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 820 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 925	2 901	2 488	2 890	2 873
Resultat efter finansiella poster*	-124	376	46	632	684
Årets resultat	-124	376	46	632	684
Resultat exkl avskrivningar	537	1 014	686	1 273	1 330
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-23	454	197	818	875
Balansomslutning	74 648	75 606	75 230	77 127	76 403
Soliditet %*	65	64	64	62	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	85	82	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	847	843	708	848	844
Energikostnad kr/kvm*	206	172	172	150	161
Underhållsfond kr/kvm	952	1 038	888	820	706
Reservering till underhållsfond kr/kvm	183	183	160	148	148
Sparande kr/kvm*	444	364	315	450	434
Ränta kr/kvm	81	56	59	72	84
Skuldsättning kr/kvm*	8 324	8 651	8 651	9 301	9 301
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 628	8 967	8 967	9 641	9 641
Räntekänslighet %*	10,2	10,6	12,7	11,4	11,4

*Obligatoriska nyckeltal, förklaring på nästa sida.



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:

Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

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.

Upplysning vid förlust:

Föreningens kostnader för bland annat el och vatten samt förvaltningskostnader har blivit mycket högre än vad som budgeterats. Detta har dock inte påverkat kassaflödet negativt. Däremot har det betalats av en amortering på 1 000 tkr på ett av föreningens lån, vilket gett ett negativt kassaflöde, men som kommer att vara positivt för framtida räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 694 000	3 179 131	1 177 056	376 384
Disposition enl. årsstämmobeslut			376 384	-376 384
Reservering underhållsfond		560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-823 376	823 376	
Årets resultat				-123 636
Vid årets slut	43 694 000	2 915 755	1 816 816	-123 636

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 553 440
Årets resultat	-123 636
Årets fondreservering enligt stadgarna	-560 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	823 376
Summa	1 693 181

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 693 181**

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	2 925 217	2 900 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	259 107	17 638
Summa rörelseintäkter		3 184 324	2 918 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 004 537	-1 205 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 051	-504 390
Personalkostnader	Not 6	-93 777	-58 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-660 245	-637 586
Summa rörelsekostnader		-3 148 610	-2 406 666
Rörelseresultat		35 714	511 653
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		380	1 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 758	33 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 488	-170 997
Summa finansiella poster		-159 349	-135 269
Resultat efter finansiella poster		-123 636	376 384
Årets resultat		-123 636	376 384



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 305 484	69 943 070
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	203 929	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 509 413	69 943 070
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	19 300	19 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 300	19 300
Summa anläggningstillgångar		69 528 713	69 962 370
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		264 858	43 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 498	120 743
Summa kortfristiga fordringar		359 356	163 954
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 759 814	5 480 044
Summa kassa och bank		4 759 814	5 480 044
Summa omsättningstillgångar		5 119 170	5 643 997
Summa tillgångar		74 647 883	75 606 368



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	43 694 000	43 694 000
Fond för yttre underhåll	2 915 754	3 179 131
Summa bundet eget kapital	46 609 754	46 873 131
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 816 817	1 177 056
Årets resultat	-123 636	376 384
Summa fritt eget kapital	1 693 181	1 553 440
Summa eget kapital	48 302 935	48 426 571
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 092 000
Summa långfristiga skulder		7 092 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 413 800
Leverantörsskulder		291 056
Skatteskulder		156 264
Övriga skulder		3 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	388 571
Summa kortfristiga skulder		19 252 948
Summa eget kapital och skulder	74 647 883	75 606 368



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 15	-123 636	511 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	660 245	637 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	536 609	1 149 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-195 402	-720
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	165 152	221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	506 359	1 013 471
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-226 588	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-226 588	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-720 229	1 013 471
Likvidamedel vid årets början	5 480 043	4 466 573
Likvidamedel vid årets slut	4 759 814	5 480 044



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 422 809	2 390 643
Hyror, lokaler	182 496	165 156
Hyror, garage	173 370	170 060
Hyror, p-platser	68 550	66 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 450	-1 685
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 725	-275
Elavgifter	91 435	101 050
Debiterad fastighetsskatt-	9 732	9 732
Summa nettoomsättning	2 925 217	2 900 681

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	1 700	400
Övriga ersättningar	26 451	16 765
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Erhållna statliga bidrag, elstöd.	60 825	0
Övriga rörelseintäkter, ersättning för byte av lås	170 137	480
Summa övriga rörelseintäkter	259 107	17 638

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-823 376	-102 275
Reparationer	-175 898	-226 837
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 462	-76 842
Försäkringspremier	-29 633	-26 458
Kabel- och digital-TV	-69 523	-62 726
Återbäring från Riksbyggen	3 000	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 988	-14 551
Serviceavtal	-23 705	-6 612
Obligatoriska besiktningar	-25 243	-8 377
Bevakningskostnader	-10 826	-11 777
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 422	-15 191
Snö- och halkbekämpning	-22 696	-24 723
Förbrukningsinventarier	-6 476	-29 436
Vatten	-102 266	-79 599
Fastighetsel	-218 643	-158 666
Uppvärmning	-308 859	-288 773
Sophantering och återvinning	-46 663	-44 261
Förvaltningsarvode drift	-49 859	-32 323
Summa driftskostnader	-2 004 537	-1 205 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-1 227	-4 140
Förvaltningsarvode administration	-289 124	-289 971
Lokalkostnader	-15 006	-47 711
Styrelsearvode	0	-8 328
Arvode, yrkesrevisorer	-20 859	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-13 420	-8 549
Kreditupplysningar	-107	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 238	-6 521
Kontorsmateriel	-2 281	-2 466
Telefon och porto	-16 045	-15 237
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-392
Medlems- och föreningsavgifter	-1 520	-1 520
Serviceavgifter	0	-4 438
Konsultarvoden	0	-30 757
Bankkostnader	-2 737	-260
Advokat och rättegångskostnader	-16 546	-67 552
Övriga externa kostnader	-938	-800
Summa övriga externa kostnader	-390 051	-504 390



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-76 015	-35 870
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 520	-16 850
Övriga kostnadsersättningar	0	-134
Sociala kostnader	-15 242	-6 008
Summa personalkostnader	-93 777	-58 863

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-637 586	-637 586
Avskrivning Installationer	-22 659	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-660 245	-637 586

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 941 000	71 941 000
Mark	4 258 800	4 258 800
Tillkommande utgifter	48 938	48 938
	76 248 738	76 248 738
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 248 738	76 248 738

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	- 6 256 730	-5 619 143
Tillkommande utgifter	-48 938	-48 938
	-6 305 668	-5 668 081

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-637 586	-637 586
	-637 586	-637 586

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 943 254	-6 305 667
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	69 305 484	69 943 071
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	65 046 684	65 684 271
Mark	4 258 800	4 258 800

Taxeringsvärden

Bostäder	68 800 000	68 800 000
Lokaler	1 908 000	1 908 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>70 708 000</i>	<i>70 708 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 752 000</i>	<i>53 752 000</i>
	<i>16 956 000</i>	<i>16 956 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	31 975	31 975
	31 975	31 975
Årets anskaffningar		
Installationer	226 588	0
	226 588	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	258 563	31 975

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Installationer	-31 975	-31 975
	-31 975	-31 975
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 659	0
	-22 659	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-54 634	-31 975
	-54 634	-31 975
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-54 634	-31 975
Restvärde enligt plan vid årets slut	203 929	0

Varav

Installationer	203 929	0
----------------	---------	---

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga finansiella instrument	300	300
38 st garantikapitalbevis i Intresseföreningen Göteborg	19 000	19 000
Summa andra långfristiga fordringar	19 300	19 300



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	7 700	0
Upplupna ränteintäkter	14 360	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 559	29 633
Förutbetalda driftkostnader	10 068	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	70 061
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 471	17 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 341	3 699
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 498	120 743

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 446 039	2 573 353
Transaktionskonto	1 313 774	2 906 690
Summa kassa och bank	4 759 814	5 480 044

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 505 800	26 505 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 413 800	-4 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 092 000	22 505 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,61%	2024-03-01	4 000 000,00	0,00	1 000 000,00	3 000 000,00
SEB	0,55%	2024-08-28	15 413 800,00	0,00	0,00	15 413 800,00
SBAB	0,95%	2025-02-14	7 092 000,00	0,00	0,00	7 092 000,00
Summa			26 505 800,00	0,00	1 000 000,00	25 505 800,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 18 413 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 092 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken och SEB lån om 3 000 000 kr och 15 413 800 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	22 841	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 072	0
Upplupna elkostnader	23 216	20 997
Upplupna vattenavgifter	7 447	0
Upplupna värmekostnader	46 357	47 208
Upplupna kostnader för renhållning	1 218	9 223
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	0	8 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 537	1 850
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 884	249 492
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 571	356 770

Not 15 Tilläggsupplysning till Kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	90 758	33 904
Erlagd ränta	-226 395	-170 637

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 538 000	32 538 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 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

Lars Ohlin

Solgerd Larsson

Johan Nihlblad

Joacim Robertsson

Annica Stoltz

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Rolf Kihlström
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Caravellen, org. nr 769609-0955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Caravellen 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 revisorssed 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 för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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. 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 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 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 Bostadsrättsförening Caravellen 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 fortllöpande 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 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.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Rolf Kihlström
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald 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 förutbetald 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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 004 537	1 205 826
Övriga externa kostnader	390 051	504 390
Personalkostnader	93 777	58 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	660 245	637 586
Finansiella poster	159 349	135 269
Summa kostnader	3 307 960	2 541 935

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	2 644	0
Utemiljö grund	0	16 775
Utemiljö extra	39 527	8 399
Rabatt/återbäring från RB	-3 000	-3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	6 988	14 551
Serviceavtal	23 705	6 612
Städ grund	0	508
Städ extra	4 057	6 640
Hissbesiktning	25 243	8 377
Bevakningskostnader	10 826	10 779
Bevakningskostnader jour	0	998
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 422	15 191
Snö- och halkbekämpning	22 696	24 723
Rep bostäder utg för köpta tj	7 884	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	11 925
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 425	4 271
Rep installationer utg för köpta tj	17 144	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	17 068	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	6 679	14 589
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	8 211
Rep huskropp utg för köpta tj	2 110	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	8 106
Rep markytor utg för köpta tj	6 889	0
Övriga Reparationer	0	7 738
Försäkringsskador	112 699	171 997
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	59 578	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	102 275
UH installationer utg för köpta tj	601 137	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	14 689	0
UH huskropp utg för köpta tj	99 296	0
UH Markytor utg för köpta tj	48 677	0
Fastighetsel	218 643	158 666
Uppvärmning	308 859	0
Fjärrvärme	0	288 773
Vatten	102 266	79 599
Sophämtning	46 663	42 111
Extra sophämtning	0	2 149
Fastighetsförsäkring	29 633	26 458
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	69 523	62 726
Dös-arvoden, drift	3 631	0
Fastighetsskatt	79 462	76 842
Förbrukningsmaterial	6 476	29 436
Summa driftkostnader	2 004 537	1 205 826

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader		
Bevakningskostnader jour		
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)		
Dös-arvoden, drift		
Ersättningar till hyresgäster		
Extra sophämtning		
Fastighetsel		
Fastighetsförsäkring		
Fastighetsskatt		
Fastighetsskötsel extra		
Fjärrvärme		
Förbrukningsinventarier		
Förbrukningsmaterial		
Försäkringsskador		
Hissbesiktning		
Obligatorisk ventilationskontroll OVK		
Rabatt/återbäring från RB		
Rep bostäder utg för köpta tj		
Rep garage o p-plats utg för köpta tj		
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning		
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj		
Rep huskropp utg för köpta tj		
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger		
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar		
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster		
Rep huskropp utg för köpta tj Tak		
Rep install utg för köpta tj El		
Rep install utg för köpta tj Hissar		
Rep install utg för köpta tj Låssystem		
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet		
Rep install utg för köpta tj Ventilation		
Rep install utg för köpta tj Värme		
Rep installationer utg för köpta tj		
Rep markytor utg för köpta tj		
Serviceavtal		
Snö- och halkbekämpning		
Sophämtning		
Städ extra		
Städ grund		
Systematiskt brandskyddsarbete		
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering		
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj		
UH huskropp utg för köpta tj		
UH huskropp utg för köpta tj Fönster		
UH huskropp utg för köpta tj Tak		
UH installationer utg för köpta tj		
UH installationer utg för köpta tj Ventilation		
UH Markytor utg för köpta tj		
Uppvärmning		
Utemiljö extra		
Utemiljö grund		
Vatten		
Övriga kostnader för transportmedel		
Övriga Reparationer		
Övriga utgifter för köpta tjänster		
Summa driftkostnader		

RB BRF Caravellen

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

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860