
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lobelia
Org nr: 769637-9234

2023-01-01 – 2023-12-31



Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lobelia får
härmed upprätta 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 2019-10-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget lån som villkorsändras (föregående år ett lån som skulle villkorsändras). Lån som villkorsändras kommande verksamhetsår klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 121%. Föreningens likviditet föregående år exklusive kortfristigt lån (men inklusive nästa års amortering) skulle varit 93% i stället för 6%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 427 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 986 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 5 i Mölndals kommun. På fastigheten finns en byggnad med 60 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2021. Fastighetens adress är Broslättgatan 27-29 i Mölndal. Inflyttning gjordes i början av 2022.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	17	
2 rum och kök	33	
3 rum och kök	10	

Total tomtarea 990 m²

Bostäder bostadsrätt 3 264 m²



Total bostadsarea 3 264 m²

Årets taxeringsvärde 115 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 115 000 000 kr

Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning och finns under fastigheten samt i annat kvarter. Hyra av garageplats sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB).

Förvaltning och medlemskap i intresseförening

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.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:2 (GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grundläggning och stomme, passagen mellan kvarteren samt gården inom Kummeln 2. I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår 3 st fastigheter Koljan 4, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage för boendeparkering. I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 6 st fastigheter Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme i Kummeln 1. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 20/143 -delar (14%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus. I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår 6 st fastigheter Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 31/100 -delar (31%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA: 12 (GA: 12) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård med belysning, avvattningssystem, gemensamhetslokal, förråd, trappor mm. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 3288/9792-delar (33,56%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA: 13 (GA: 13) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage, garageport, ramp mm. I gemensamhetsanläggningen GA:13 ingår 3 st fastigheter Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 14/38-delar (36,8 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:14 (GA:14) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av vatten- och avloppsledningar mm. I gemensamhetsanläggningen GA:14 ingår 2 st fastigheter Kummeln 2 och Kummeln 5. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 5100/7233-delar (70,5%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:15 (GA:15) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av miljörum och undercentral. I gemensamhetsanläggningen GA: 15 ingår 2 st fastigheter Kummeln 2 och Kummeln 5. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 5100/10064-delar (50,7%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA: 16 (GA:16) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av dagvattenledning för avvattning av tak. I gemensamhetsanläggningen GA:16 ingår 3 st fastigheter Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter samt inom Mölndal Åby 1 :88 och Åby 1 :90. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 70/155-delar (45,6 %) av driftskostnaderna.

Föreningen ingår i Kummelns samfällighetsförening tillsammans med Rikbyggen Bostadsrättsföreningarna Grandalia, Tigeröga, Petunia och Browallia samt Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot. Samfällighetsföreningen förvaltar GA3, GA4, GA12 och GA13.

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 41 tkr. Planerat underhåll har inte varit aktuellt under året.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsätts) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad 2023-09-21.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 382 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 423 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 548 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 352 tkr (108 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 347 tkr (106 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Selin	Ordförande	2024
Erik Wiberg	Vice ordförande	2025
Agneta Johansson	Sekreterare	2025
Emma Lundin	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Svensson	Suppleant	2025
Emma Gamnis	Suppleant	2024
Niklas Lindström	Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

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



Revisorssuppleanter

Dino Dautbegovic

Mandat t.o.m ordinarie stämma

2024

Valberedning

Jasmina Josic

Marianne Martinsson

Vigneshwari Subramanian

Mandat t.o.m ordinarie stämma

2024

2024

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 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 25% från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 905 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte avgifter som debiteras enligt faktisk förbrukning eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Flerårsöversikten avser enbart två år och inte fem år på grund av att föreningen är nybyggd och först under 2022 haft verksamhet som gör att jämförelsesiffrorna ger relevanta information.

Resultat och ställning - tvåårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022
Nettoomsättning*	3 154	2 813
Rörelsens intäkter	3 282	2 892
Resultat efter finansiella poster*	-440	-866
Resultat exkl avskrivningar	986	561
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	639	430
Balansomslutning	189 696	190 507
Soliditet %*	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	966	862
Driftkostnader kr/kvm	254	298
Energikostnad kr/kvm*	146	153
Underhållsfond kr/kvm	146	40
Reservering till underhållsfond kr/kvm	106	40
Sparande kr/kvm*	302	172
Ränta kr/kvm	266	153
Skuldsättning kr/kvm*	12 019	12 142
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 019	12 142
Räntekänslighet %*	12,4	14,1

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Föreningens avskrivningar leder till negativt resultat för 2023. I resultatet ingår avskrivningar med 1 427 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 986 tkr.

Föreningens har ett positivt kassaflöde och ett sparande som överstiger behovet av avsättning till planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	151 070 000	131 000	-131 000	-865 584
Disposition enl. årsstämmobeslut			-865 584	865 584
Reservering underhållsfond		347 000	-347 000	
Årets resultat				-440 447
Vid årets slut	151 070 000	478 000	-1 343 584	-440 447

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-996 584
Årets resultat	-440 447
Årets fondreservering enligt stadgarna	-347 000
Summa	-1 784 031

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 784 031

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	3 154 207	2 812 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 625	79 203
Summa rörelseintäkter		3 281 832	2 892 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-828 943	-973 132
Övriga externa kostnader	Not 5	-526 769	-818 840
Personalkostnader	Not 6	-74 227	-42 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 426 513	-1 426 513
Summa rörelsekostnader		-2 856 451	-3 260 935
Rörelseresultat		425 381	-368 846
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	600	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	780	4 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-867 208	-500 850
Summa finansiella poster		-865 828	-496 738
Resultat efter finansiella poster		-440 447	-865 584
Årets resultat		-440 447	-865 584



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	188 146 975	189 573 488
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		188 146 975	189 573 488
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga andelar	Not 13	188 810	0
Andra långfristiga fordringar	Not 14	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		218 810	30 000
Summa anläggningstillgångar		188 365 785	189 603 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		823	10
Övriga fordringar	Not 15	230 177	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	133 729	217 637
Summa kortfristiga fordringar		364 729	217 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	965 412	685 495
Summa kassa och bank		965 412	685 495
Summa omsättningstillgångar		1 330 141	903 142
Summa tillgångar		189 695 926	190 506 629

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	151 070 000	151 070 000	
Fond för yttre underhåll	478 000	131 000	
Summa bundet eget kapital	151 548 000	151 201 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 343 584	-131 000	
Årets resultat	-440 447	-865 584	
Summa fritt eget kapital	-1 784 031	-996 584	
Summa eget kapital	149 763 969	150 204 416	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	38 831 925	26 154 150
Summa långfristiga skulder		38 831 925	26 154 150
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	399 300	13 476 375
Leverantörsskulder		108 478	106 057
Övriga skulder	Not 19	198 419	-3 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	393 835	569 598
Summa kortfristiga skulder		1 100 032	14 148 063
Summa eget kapital och skulder		189 695 926	190 506 629



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 21	
	-440 447	-865 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 426 513	1 426 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	986 065	560 929
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-147 082	125 432 644
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	29 044	-54 670 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	868 027	71 323 440
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-188 810	-30 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-188 810	-30 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-399 300	-88 805 755
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	3 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-399 300	-84 855 755
Årets kassaflöde	279 917	-13 562 315
Likvidamedel vid årets början	685 495	14 247 810
Likvidamedel vid årets slut	965 412	685 495

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

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	2 952 935	2 644 882
Vattenavgifter	76 467	84 641
Elavgifter	124 805	83 364
Summa nettoomsättning	3 154 207	2 812 887

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (gemensamhetslokal, gästlägenhet och avgifter vid pantsättning, överlåtelse och andrahandsupplåtelse)	78 701	70 390
Erhållna statliga bidrag	48 219	0
Övriga rörelseintäkter	705	8 813
Summa övriga rörelseintäkter	127 625	79 203

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-41 061	-17 438
Samfällighetsavgifter	-48 413	-174 143
Försäkringspremier	-56 606	-50 434
Återbäring från Riksbyggen	3 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 214	0
Serviceavtal	-13 174	-26 960
Obligatoriska besiktningar	-20 093	-20 864
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 375	-1 050
Förbrukningsinventarier	-3 993	-1 677
Fordons- och maskinkostnader	-5 845	-9 848
Vatten	-66 797	-67 109
Fastighetsel	-222 432	-225 326
Uppvärmning	-188 128	-209 292
Sophantering och återvinning	-112 642	-166 703
Förvaltningsarvode drift	-8 771	-2 289
Summa driftskostnader	-828 943	-973 132



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	-266 688
Fritidsmedel	-3 351	-1 640
Förvaltningsarvode administration	-464 277	-435 521
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-42 125
Övriga förvaltningskostnader	-17 675	-2 651
Kreditupplysningar	0	-335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 750	-64 698
Kontorsmateriel	-138	-2 168
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-31	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-500
Bankkostnader	-3 147	-2 515
Summa övriga externa kostnader	-526 769	-818 840

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-49 000	-24 787
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 425	-7 515
Övriga kostnadsersättningar	-485	0
Sociala kostnader	-15 317	-10 149
Summa personalkostnader	-74 227	-42 451

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 426 513	-1 426 513
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 426 513	-1 426 513

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	600	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	600	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	508	4 055
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	57
Övriga ränteintäkter	250	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	780	4 112

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-867 208	-500 850
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-867 208	-500 850

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnad	171 250 000	0
Mark	19 750 000	19 750 000
	191 000 000	19 750 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	171 250 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	191 000 000	191 000 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 426 513	0
	-1 426 513	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 426 513	-1 426 512
	-1 426 513	-1 426 512

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 853 025	-1 426 512
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	188 146 975	189 573 488
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	168 396 975	169 823 488
Mark	19 750 000	19 750 000

Taxeringsvärden

Bostäder	115 000 000	115 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	115 000 000	115 000 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	83 000 000	83 000 000
--	------------	------------

varav mark

	32 000 000	32 000 000
--	------------	------------



Not 12 Pågående ny- och ombyggnad samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	171 250 000
Omklassificering	0	-171 250 000
Summa pågående ny- och ombyggnad samt förskott vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga andelar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Kummelns samfällighetsförening	188 810	0
Summa andra långfristiga andelar	188 810	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
60 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	48 469	0
Andra kortfristiga fordringar (fordran på Kummelns samfällighetsförening)	181 708	0
Summa övriga fordringar	230 177	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	56 606
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 264	108 918
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 465	52 113
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 729	217 637

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	965 412	685 495
Summa kassa och bank	965 412	685 495

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 231 225	39 630 525
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-13 210 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-399 300	-266 200
Långfristig skuld vid årets slut	38 831 925	26 154 150

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK		2023-06-30	13 210 175,00	-13 143 625,00	66 550,00	0,00
DANSKE BANK	1,91%	2025-03-31	13 210 175,00	0,00	133 100,00	13 077 075,00
DANSKE BANK	4,09%	2026-06-30	0,00	13 143 625,00	66 550,00	13 077 075,00
DANSKE BANK	2,14%	2027-03-31	13 210 175,00	0,00	133 100,00	13 077 075,00
Summa			39 630 525,00	0,00	399 300,00	39 231 225,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristig skuld. Föreningen har inget lån som skrivs om under 2024 utan enbart amortering under 2024 som redovisas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder (skuld till Kummelns samfällighetsförening)	188 810	0
Skuld för moms	9 609	-3 967
Summa övriga skulder	198 419	-3 967

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 756	10 149
Upplupna räntekostnader	5 913	1 846
Upplupna elkostnader	25 524	37 545
Upplupna värmekostnader	29 952	28 968
Upplupna revisionsarvoden	20 000	24 960
Upplupna styrelsearvoden	39 188	27 342
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	188 246
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	261 501	250 543
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 835	569 598

Not 21 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erhålla räntor	508	4 055
Erlagda räntor	863 141	499 005

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 930 000	39 930 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Emil Selin

Agneta Johansson

Erik Wiberg

Emma Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Robert Dutkiewicz
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Lobelia, org. nr 769637-9234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Lobelia 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Lobelia för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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

Robert Dutkiewicz
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, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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 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.

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Styrelsens ord

Årsberättelse:

Ambitionen är att bostadsrättsföreningen Lobelia skall vara en levande förening för boende/bostadsrättshavare. En bostadsrättsförening där det gemensamma boendet är i focus och inte ett hyreshus i vanlig bemärkelse. Det innebär bl a att juridisk person inte godkänns som medlem, begränsad andrahandsuthyrning och betydelsen av att alla följer våra trivsel- och ordningsregler eftersom vi är varandras boendemiljö.

I maj hade föreningen, efter att boende tagit över ansvaret för driften, sin första stämma i helt egen regi. Det var stort deltagande vilket var glädjande. Det är viktigt för styrelsen som investerar fritid i föreningsarbetet att få återkoppling på sitt arbete samt känna att boende visar intresse.

Rutiner och avtal

Efter att föreningen nu har varit igång drygt ett år, börjar avtal och rutiner att fungera bättre. Fortfarande dyker det så klart upp ärenden och situationer som styrelsen får ta itu med, försöka lösa och lära av. Styrelsen har från hösten -22 arbetat med planeringen av att sälja en del av överskottet för att bidra till föreningens ekonomi. Arbetet för att få igång detta samarbetsavtal med Brixia, som är föreningens elleverantör tog några månader, men blev klart under våren. Brf Lobelia delar några gemensamhetsanläggningar (GA) med flera andra föreningar i samfälligheten Kummeln. Avtal för hur dessa GA ska förvaltas har under sommaren tecknats av Brf Rosenrot, Brf Browallia och Brf Lobelia. Lobelia är som största förening ansvarig att driva och planera förvaltningen av dessa GA. Miljörummet är exempel på sådant GA.

Besiktning

Vår fastighet fyller två år vid årsskiftet 23/24. I slutet av oktober genomfördes därför 2 årsbesiktning av fastigheten och lägenheter och en efterbesiktning planeras till början av år 2024. Nästa och avslutande besiktning sker inför femårsfirandet.

Lån

Ett av föreningens tre fastighetslån löpte ut i slutet av juni, detta lån är omlagt och löper nu på tre år. Tre år kändes vid då rådande ekonomiska läge som en rimlig kompromiss mellan långsiktighet och risk. Då låneräntan stiger från 0,98% till 4,1% ger detta ett rejält avtryck i kassan.

Information – Mitt Riksbyggen – Nyhetsbrev

Styrelsen publicerar kontinuerligt ett Nyhetsbrev med allmän information kring boendet i föreningen på Mitt Riksbyggen – Styrelsen informerar samt på ljustavlan i entrén.

Styrelsen kommer också att ha tillgång till systemet Aptus, för uppföljning och fakturering av uthyrning av gemensamma lokaler. Detta fungerar dock inte tillfredsställande ännu, vilket gör att fakturering ibland kommer långt efter uthyrning.

Samfälligheten Kummeln – Västra garden är en del av samfälligheten Kummeln

Grannföreningarna Petunia och Browallia blev färdigställda under året. En arbetsgrupp på Västra gården, där Brf Lobelia, Brf Petunia och Brf Browallia ingår, började under hösten samarbeta i frågor som exempelvis trivsel på den gemensamma innergården och de gemensamma lokalerna inom samfälligheten Kummeln. Brf Browallia har fortfarande byggande styrelse, vilket medför begränsad samverkan med övriga föreningar på Västra gården.

Samarbetet med samfälligheten Kummeln har utökats under året. Kummelns föreningar har många gemensamma anläggningar och arbetar för att skapa ökad trivsel och trygghet för alla boende i samfälligheten. Kummeln har bl a samarbete med Mölndals stad, näringsliv och polis för uppföljning av vad som händer i centrum.

Miljörum

Bostadsrättsföreningarna Browallia och Lobelia har från våren ett gemensamt miljörum på Broslättsgatan. Detta kom något överraskande för oss, så vi fick börja med att skicka ut information till boende i båda bostadsrättsföreningarna samt också utarbeta tydliga rutiner för att få ett trivsamt och funktionellt miljörum på Broslättsgatan 27-29. Styrelsen arbetar fortlöpande med att få till former och samarbete för miljörummet. Förhoppningsvis skall det gemensamma miljörummet också ge möjlighet till positiva ekonomiska sidoeffekter.

Möten med Riksbyggen och utbildningar

Styrelsen har varit på kurs/seminarium för att förbereda sig inför kommande av lag driven ändring av föreningens stadgar. Ett antal lagändringar medför att stadgarna behöver uppdateras att följa ny lag. Styrelsen har också deltagit på ett antal informationsträffar anordnade av Riksbyggen, syftet är att sprida kunskap om exempelvis försäkringar, energi, förvaltningsavtal m.m. Det är också ett tillfälle att utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar.

Styrelsen har haft budgetmöte och uppföljningsmöte regelbundet med Riksbyggen under året samt genomgång av alla GA-anläggningar samt diverse besiktningar.

Styrelsemöten under våren

Fyra ordinarie möten samt ett arbetsmöte 2 maj

17 januari, 21 februari, 4 april och 5 juni

Under styrelsemötet i juni presenterade sig vår nye ekonom och diskuterade kommande omförhandling av lån för föreningen.

Föreningsstämma

9 maj

Startade med gemensam fika och därefter årsmöte

Efter årsmötet stannade Styrelsen kvar för att konstituera sig.

Styrelsemöten under hösten

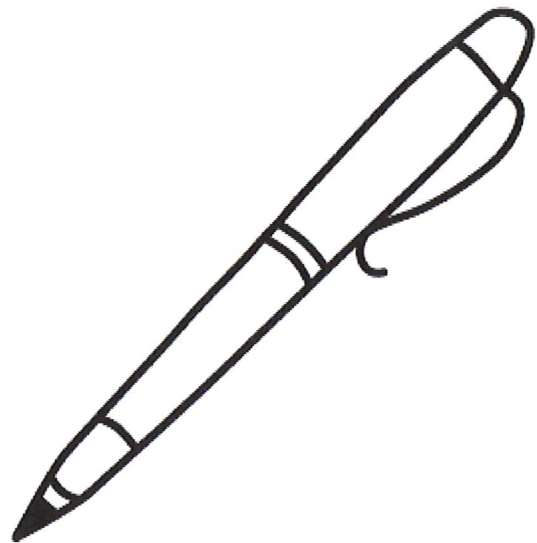
Fyra ordinarie möten, budgetmöte den 23 oktober samt två arbetsmöten.

29 augusti, 17 oktober, 14 november och 6 december

Samma dag som vårt tredje styrelsemöte den 14 november, träffade vi valberedningen för att prata om uppstart av deras arbete inför stämman till våren 2024.

Gemensamhetsträffar

Förutom stämman i maj, bjöd Styrelsen in till ett nu nästan traditionsenligt glöggmingel. Vi som var där hade väldigt trevligt, men tyvärr var vi inte så många som förra året. Förhoppningsvis att vi också kan hitta andra trevliga aktiviteter som kan samla boende i Brf Lobelia.



Riksbyggen Bostadsrättsförening Lobelia

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lobelia
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