
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Göten
Org nr: 7164384567



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



S
klp
dkh
30/1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Göten får härmed
avge 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12.

Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket beror på att man har haft högre driftskostnader jämfört med föregående år. Där har framförallt underhållskostnader ökat med 1 379 tkr. Räntekostnaderna har ökat väsentligt med cirka 347 tkr jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 174% till 51%.

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -603 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göten 1 i Ystads kommun. På fastigheten finns 31 lägenheter fördelade på 5 byggnader uppförda 1988. Fastighetens adresser är Götgången 54 - 114 i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

4 rok	Summa
31	31
Total tomtarea	6 329 m ²
Total bostadsarea	4 017 m ²
Årets taxeringsvärde	70 564 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 564 000 kr

[Handwritten signatures]

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV, bredband och telefoni
Farmartjänst Ystad	Yttre skötsel
Ytaab AB	Snö- och halkbekämpning
Ystad Energi	Elleverantör (elnät) + Fiberleverantör + Fjärrvärme
Ystad Energi	Elleverantör (elhandel) fr.o.m. 2022-12-01
Ystads kommun	Sophämtning
Stena Recycling	Sophämtning
Nyström Bygg	Bygg-Målning och Reparationsverksamhet
Flügger Färg	Prisavtal på färgprodukter

Fastigheten Ystad Göten 1 har en 25-procentig andel i samfälligheten Ystad Edvinshem s:8.

På samfälligheten finns 3 gemensamhetsanläggningar med carportbyggnader och parkeringsplatser samt angöringsytor, planteringar, dagvattenledningar och elanläggning med tolv laddplatser för elbilar.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Gjuteriets Samfällighetsförening. BRF Göten är en av fyra medlemmar i samfällighetsföreningen. Övriga medlemmar är Heimstaden Degeln AB, BRF Härden samt Riksbyggen BRF Kupolugnen.

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 155 tkr och underhåll för 1 523 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

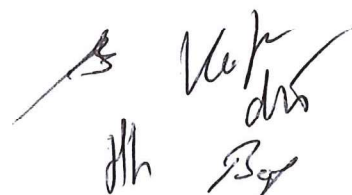
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar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

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 473 000 kr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 211 692 kr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filterbyte på 31 st FTX	40 656
Underhåll och byte på 9 styck lägenheter för en kostnad av cirka Kr 164.000: - per lägenhet. Kostnaden utgjordes per lägenhet på andra våningen av fyra nya fönster och en altandörr, fasad beklädnad av cedral, nya takpannor, renovering av undertak samt arbetskostnad.	1 482 565



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Fredriksson	Ordförande	2025
Håkan Lindquist	Ledamot	2025
Marguerite Treijner	Ledamot	2024
Katarina Jacobsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Björklund	Suppleant	2025
Pedro de Sousa Pires	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Åke Jönsson	Förtroendevald revisor	2024
Carl-Erik Sundström	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gabriel Miller		2024

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Jönsson, sammankallande		2024
Suzanne Lindquist		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Under räkenskapsåret så har styrelsen fortsatt med stora renovering och underhållsarbeten för att hålla fastigheterna i bra skick. Ränteläget steg också ovanligt snabbt under året. Föreningen hade två lån som omsattes under året från låg ränta till hög. Dessa två händelser har gjort att föreningens likviditet har blivit försämrade och måste hållas under uppsikt under kommande år.

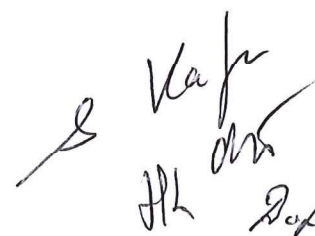
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %. Årsavgiften höjdes ytterligare med 2% fr.o.m. 2023-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 3 % fr.o.m. 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år. 

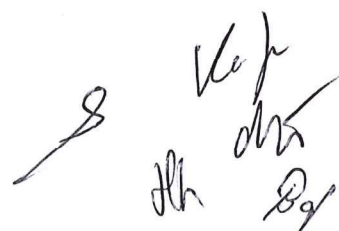


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 749	2 669	2 643	2 617	2 565
Resultat efter finansiella poster	-1 020	675	-290	177	-3 317
Årets resultat	-1 020	675	-290	177	-3 317
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-814	880	-84	443	-3 075
Soliditet %	-4	0	-3	-1	-2
Likviditet %	51	174	92	128	116
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	684	664	657	650	638
Driftkostnader kr/kvm	605	248	489	323	1 145
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	226	211	188	179	173
Energikostnad kr/kvm	42	43	43	38	32
Underhållsfond kr/kvm	0	17	0	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	53	53	53	38	38
Sparande kr/kvm	229	308	332	292	244
Ränta kr/kvm	203	116	107	154	196
Skuldsättning kr/kvm	6 130	6 242	6 338	6 450	6 578
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 130	6 242	6 338	6 450	6 578
Räntekänslighet %	9,0	9,4	9,6	9,9	10,3

h

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and several other marks.

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.

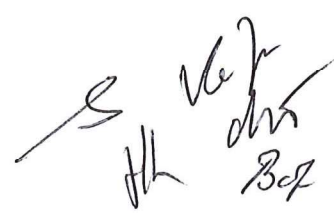
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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.

h



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	709 022	0	0	67 043	-1 450 085	675 149
Disposition enl. årsstämmobeslut					675 149	-675 149
Reservering underhållsfond				211 692	-211 692	
Ianspråktagande av underhållsfond				-278 735	278 735	
Årets resultat						-1 020 111
Vid årets slut	709 022	0	0	0	-707 893	-1 020 111

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-774 936
Årets resultat	-1 020 111
Årets fondreservering enligt stadgarna	-211 692
Årets ianspråktagande av underhållsfond	278 735
Summa	-1 728 005

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 728 005

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *2*

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Initials] [Initials] [Initials]

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 749 500	2 669 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 973	6 352
Summa rörelseintäkter		2 758 473	2 675 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 431 947	-996 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 855	-62 229
Personalkostnader	Not 6	-68 481	-65 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-417 196	-417 196
Summa rörelsekostnader		-2 980 479	-1 540 932
Rörelseresultat		-222 006	1 134 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 857	8 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-814 963	-467 627
Summa finansiella poster		-798 106	-459 335
Resultat efter finansiella poster		-1 020 111	675 149
Årets resultat		-1 020 111	675 149

S
Mh
Ka Ja
dn
Bo

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Auläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 578 775	23 995 971
Summa materiella anläggningstillgångar		23 578 775	23 995 971
Summa anläggningstillgångar		23 578 775	23 995 971
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		57	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	70 255	82 925
Summa kortfristiga fordringar		70 312	82 941
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	363 704	1 392 939
Summa kassa och bank		363 704	1 392 939
Summa omsättningstillgångar		434 015	1 475 879
Summa tillgångar		24 012 791	25 471 850

S Kefu
MH dsk
Boj

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	709 022	709 022	
Fond för yttre underhåll	0	67 043	
Summa bundet eget kapital	709 022	776 065	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-707 893	-1 450 085	
Årets resultat	-1 020 111	675 149	
Summa fritt eget kapital	-1 728 005	-774 936	
Summa eget kapital	-1 018 982	1 129	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 174 000	24 624 000
Summa långfristiga skulder		24 174 000	24 624 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		450 000	450 000
Leverantörsskulder		41 316	42 794
Skatteskulder		34 196	23 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	332 261	330 425
Summa kortfristiga skulder		857 773	846 722
Summa eget kapital och skulder		24 012 791	25 471 850

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and a signature.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 020 111	675 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	417 196	417 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-602 915	1 092 345
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 629	-3 708
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	11 051	-52 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-579 235	1 036 451
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-450 000	-387 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-387 500
Årets kassaflöde	-1 029 235	648 951
Likvida medel vid årets början	1 392 949	743 988
Likvida medel vid årets slut	363 714	1 392 949

S
K
B
Bef

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	100
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. L

S
HL
Kj
dm
Pof

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	2 745 900	2 665 464
Hyror, p-platser	3 600	3 600
Summa nettoomsättning	2 749 500	2 669 064

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	1 313	6 234
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	60	120
Försäkringsersättningar	7 602	0
Summa övriga rörelseintäkter	8 973	6 352

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 523 221	-71 469
Reparationer	-155 391	-215 151
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-285 458	-275 081
Arrendeavgifter	-20 000	-20 000
Försäkringspremier	-55 975	-52 704
Kabel- och digital-TV	-62 025	-61 624
Snö- och halkbekämpning	-18 032	-7 053
Drift och förbrukning, övrigt	-8 900	0
Förbrukningsinventarier	-2 625	-7 995
Vatten	-159 405	-159 951
Fastighetsel	-9 622	-11 912
Sophantering och återvinning	-45 413	-48 326
Förvaltningsarvode drift	-85 879	-64 788
Summa driftskostnader	-2 431 947	-996 053

h

Handwritten signatures and initials: S, K, drs, Bay

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-46 995	-45 989
Övriga förvaltningskostnader	-377	-509
Kreditupplysningar	0	-378
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-3 140
Representation	-3 638	-1 764
Kontorsmateriel	-3 302	-2 625
Bankkostnader	-3 605	-4 100
Övriga externa kostnader	-3 625	-3 725
Summa övriga externa kostnader	-62 855	-62 229

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 725	-53 251
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 196	-3 070
Sociala kostnader	-9 560	-9 133
Summa personalkostnader	-68 481	-65 454

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-346 571	-346 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-70 625	-70 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-417 196	-417 196

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	279	3 391
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 537	4 822
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	79
Övriga ränteintäkter	41	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 857	8 292



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-814 963	-467 627
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-814 963	-467 627

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 852 022	28 852 022
Mark	926 000	926 000
Tillkommande utgifter	1 637 500	1 637 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 415 522	31 415 522

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 288 926	-5 942 355
Tillkommande utgifter	-1 130 625	-1 060 000
	-7 419 551	-7 002 355
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-346 571	-346 571
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-70 625	-70 625
	-417 196	-417 196
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 836 747	-7 419 551
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 578 775	23 995 971

Varav

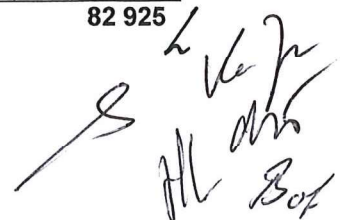
Byggnader	22 216 525	22 563 096
Mark	926 000	926 000
Tillkommande utgifter	436 250	506 875

Taxeringsvärden

Småhus	70 564 000	70 564 000
Totalt taxeringsvärde	70 564 000	70 564 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 084 000</i>	<i>37 084 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 480 000</i>	<i>33 480 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 506	55 975
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 749	11 497
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	15 453
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 255	82 925



Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	134 207	1 062 670
Transaktionskonto	229 496	330 268
Summa kassa och bank	363 704	1 392 939

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 624 000	25 074 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 174 000	24 624 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,18%	2023-05-09	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,30%	2023-08-29	7 036 500,00	-7 036 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,18%	2024-08-23	2 312 500,00	0,00	200 000,00	2 112 500,00
SBAB	3,59%	2024-09-10	6 725 000,00	0,00	0,00	6 725 000,00
SBAB	4,41%	2026-09-15	7 036 500,00	0,00	250 000,00	6 786 500,00
SBAB	4,17%	2027-07-14	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
Summa			25 074 000,00	0,00	450 000,00	24 624 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450 000 kr varför den del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 450 000 kr årligen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 442	4 621
Upplupna driftskostnader	0	2 397
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 676	71 469
Upplupna elkostnader	958	1 812
Upplupna vattenavgifter	24 869	23 140
Upplupna kostnader för renhållning	5 906	7 528
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 957	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	222 453	219 458
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 261	330 425

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 069 000	29 069 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ystad 2024-03-05
Ort och datum

Bo Fredriksson
Bo Fredriksson

Marguerite Treijner
Marguerite Treijner

Håkan Lindquist
Håkan Lindquist

Katarina Jacobsson
Katarina Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-03-05

Kjell-Åke Jönsson
Kjell-Åke Jönsson

Carl-Erik Sundström
Carl-Erik Sundström

Revisionsberättelse

Till ordinarie årsstämma 2024 i Bostadsrättsföreningen Göten, organisationsnummer 716438-4567

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göten för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och resultat samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Enligt vår bedömning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen. Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad 2024-03-05


Kjell Åke Jönsson


Carl-Erik Sundström

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 finansieras (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 (lånsiktig 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.

2

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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.

Handwritten signatures and initials, including "Ker", "dk", and "Bof".

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser


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

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

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

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

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


HL
Kef
Bof

BRF Göten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Göten 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



Handwritten signature and initials:
S. K. J. H. d. B. P. J.