

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Cumulus  
Org nr: 769609-0872



---

# 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Cumulus 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 752 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 784 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Amhult 1:279 inom Amhult centrum i Göteborgs kommun.

Föreningen består av 2 st flerbostadshus i 3-4 våningar med sammanlagt 38 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens adress är Amhults byväg 17-23.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	20	6	38

### Dessutom tillkommer

P-platser	Gästparkering	Handikapparkering
38	7	1

Total tomtarea	4 738 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 089 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	71 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 600 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### 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 111 tkr och planerat underhåll för 347 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt.** 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.

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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För det närmaste året uppgår underhållskostnaden totalt till 148 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 351 tkr (114 kr/m<sup>2</sup>).

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.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning lägenheter	37 803
Ombyggnad 12 st pollare till LED på gården	9 000
Byte lysrörsarmatur till LED i källarutrymmena	58 025
Byte belysning till LED i trapphusen	78 750
Byte buffertar på 4 st hissar	32 500
Montering linjeemulator 4G Hissar	24 375
Markarbeten, marksten	106 900

#### Under 2024 planerar styrelsen nedan arbeten

##### Beskrivning

Generellt underhåll av hissarna  
Översyn och byte/reparation soprumsdörrar  
Rangering i cykelrummen  
Byte av stadgar  
Konsekvenser av FNI (Fastighetsnära insamling)



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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Therése Lewrén	Ordförande	2025
Rolf Frideson	Sekreterare	2024
Marie Falk	Vice ordförande	2024
Birgitta Edvardsson	Ledamot	2025
Annica Stoltz	Ledamot Riksbyggen	<i>Avgick december 2023</i>
Julia Bröndum	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Angélica Kloberg	Suppleant	2025
Daniel Högberg	Suppleant	2025
Solveig Gustafsson	Suppleant	2024
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Arnold Eriksson	Förtroendevald revisor

### Revisorssuppleanter

Nina Jonsson

### Valberedning

Gunilla Haraldsson  
Tove Anderberg

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 54 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8 % från 1 januari 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 950 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Ordföranden har ordet

Det har blivit dags att summera det gångna året i föreningens årsredovisning 2023.

2023 blev även det ett år som påverkades av det tuffa världsläget, vilket gav en fortsatt resa med höga leverantörskostnader och en inflation som påtaglig påverkade vår ekonomiska situation i föreningen.

Trots detta, så har vi i föreningen kunnat hålla oss till vår tänkta plan och genomfört de arbeten som var planerade och även tagit oss an de som uppkommit under resans gång.

I första stycket i våra stadgar går det att läsa ändamålet med vår förening "Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden" Detta ändamål ger att vi har ett fortlöpande arbete som går under temat "God förvaltning".

### God förvaltning av föreningens fastigheter och yttre ytor

Förutsättningarna för 2023, vilade på Budget och Underhållsplan upprättade under hösten 2022. Vi hade jobb inplanerade vilka genomfördes enligt plan: byte av telefonsystem i hissarna (från 3G till 4G) samt Underhållsspolning. Tack vare pengar via Elstödet från staten, så kunde vi även genomföra konvertering av de kvarvarande ljuselementen i fastigheten till LED.

Utöver ovan, så enligt stämmobeslut, så har vi även konverterat de yttre ytorna i anslutning till parkeringarna för att förbättra tillgängligheten genom borttag och minskning av planteringar, flytt av buskar, utökning av manövreringsytor i anslutning till ytterplatsernas parkeringar mm.

Arbetet tillsammans med Riksbyggen är fortsatt gott och upprättande av budget och UHP inför 2024 har genomförts.

### God förvaltning av föreningens ekonomi

Vi genomförde inför 2023 en avgiftshöjning på 4% för att bättre ligga i balans med inflationstakten och kommande kostnader för planerade jobb under 2023. Kostnadshöjningarna har berott på höjningar från leverantörssidan (el, vatten, sophållning, hiss etc.) samt räntehöjning vid omskrivning för ett av våra fastighetslån, där vi gick från 0,93% på det gamla lånet till det nya på 3,94%.

### God förvaltning av föreningens styrelsearbete

Vi har fortsatt på den inslagna vägen med att jobba med förbättringar och förenklingar av arbetsprocesser och tillhörande dokumenthantering, för att styrelsearbete skall kunna genomföras på rimligt avsatt tid. Vi har helt kunnat genomföra våra styrelsemöten digitalt, vilket både sparar tid och arbete med underlag som används på mötena. Tack vare att "underhållsskulden" kommit ner till rimlig nivå, så har vi även kunnat dra ner antalet möten för styrelsen.

Det är fortsatt ett idogt arbete att hela tiden värdera de jobb och uppgifter som vi i styrelsen skall hantera, så att den tid som finns till förfogande används till det som vi som Brf är tvingade att hantera enligt lag och det som våra stadgar stipulerar, och inte till sådant som rör den enskildes boende, åsikter eller sådant som faller helt utanför ramarna för en bostadsförening.

### God förvaltning av föreningens "anda"

Under den här rubriken kommer alla ni boenden in, det gemensamma arbetet som vi gör i föreningen, främst med fokus på arbetet med rabatter och städning, men även gemensamma träffar när detta är möjligt. Styrelsen hoppas att de informationsbrev som vi regelbundet delar ut, och/eller lägger upp på portalen, och den information som går att läsa på "Mitt Riksbyggen" är en hjälp för föreningens medlemmar i att vara informerade och involverade i vad som pågår och sker i föreningen. Jag vill åter igen understryka att bo i en bostadsrätt innebär arbete för alla boende. Under 2023 har vi haft både vår- och höst-samling för arbete med våra yttre ytor, samt vårt glöggmingel i december.

Jag vill passa på att tacka styrelsen för det idoga arbete vi har gjort under året som gått. Arbetet 2023 har varit en fortsatt resa på att förenkla och styra upp styrelsearbetet inklusive att digitalisering för att minska både styrelsearbetet så väl som miljöbelastning.

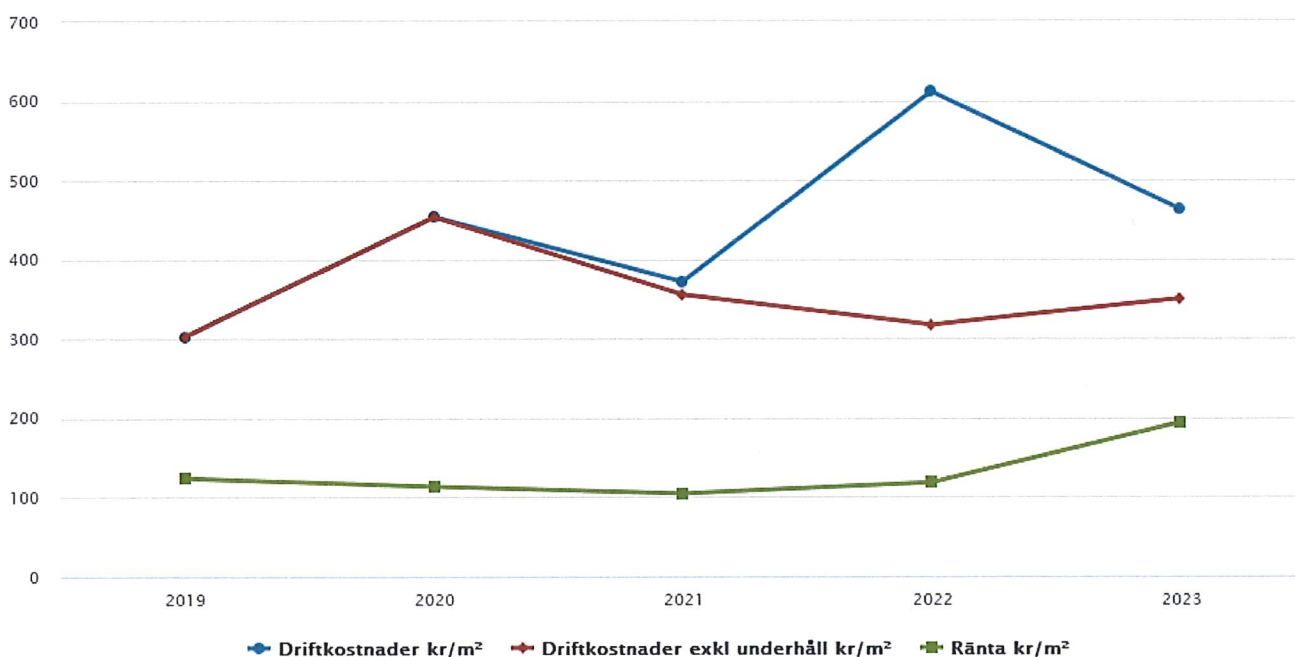
Jag tackar även rikta ett stort tack till er medlemmar för visat förtroende samt positiva kommentarer för vårt jobb, det värmer!

På återseende! / Therése Lewrén, Ordförande Brf Cumulus



## Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 128 552	3 015 116	2 921 511	2 921 445	2 979 161
Resultat efter finansiella poster	31 994	-347 722	458 831	100 841	525 799
Årets resultat	31 994	-347 722	458 831	100 841	525 799
Resultat exkl avskrivningar	783 891	404 175	1 210 728	852 738	1 277 697
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	432 891	166 175	971 728	613 738	1 087 697
Balansomslutning	86 315 473	87 235 847	88 212 628	88 712 891	88 523 057
Årets kassaflöde	-220 811	-313 418	315 803	901 805	341 034
Soliditet %	62	62	61	60	60
Likviditet %	31	40	47	39	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	93	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	987	947	917	915	934
Driftkostnader kr/kvm	463	611	372	454	303
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	351	317	356	454	303
Energikostnad kr/kvm	177	161	157	147	154
Underhållsfond kr/kvm	438	437	654	593	515
Reservering till underhållsfond kr/kvm	114	77	77	77	62
Sparande kr/kvm	366	425	408	276	414
Ränta kr/kvm	194	118	105	114	124
Skuldsättning kr/kvm	10 418	10 741	10 903	11 227	11 227
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 418	10 741	10 903	11 227	11 227
Räntekänslighet %	10,6	11,3	11,9	12,3	12,0





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter; hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 400 000	1 350 138	2 065 153	-347 722
Disposition enl. årsstämmobeslut			-347 722	347 722
Reservering underhållsfond		351 000	-351 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-347 353	347 353	
Årets resultat				31 994
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 400 000</b>	<b>1 353 785</b>	<b>1 713 785</b>	<b>31 994</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 717 432
Årets resultat	31 994
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-351 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	347 353
<b>Summa</b>	<b>1 745 778</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 745 778**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 128 552	3 015 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 329	9 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 191 881</b>	<b>3 024 936</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 421 381	-1 884 723
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 930	-303 104
Personalkostnader	Not 6	-103 938	-88 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-751 897	-751 897
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 627 147</b>	<b>-3 028 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>564 734</b>	<b>-3 742</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		380	1 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 589	20 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-600 709	-366 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-532 740</b>	<b>-343 980</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 994</b>	<b>-347 722</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 994</b>	<b>-347 722</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	82 863 796	83 615 693
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	25 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>82 863 796</b>	<b>83 640 893</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	19 300	19 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 300</b>	<b>19 300</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 883 096</b>	<b>83 660 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		46	46
Övriga fordringar	Not 11	59 246	58 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	158 523	82 127
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>217 815</b>	<b>140 280</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 214 562	3 435 373
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 214 562</b>	<b>3 435 373</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 432 377</b>	<b>3 573 654</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>86 315 473</b>	<b>87 235 847</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	50 400 000	50 400 000	
Fond för yttre underhåll	1 353 785	1 350 138	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>51 753 785</b>	<b>51 750 138</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 713 785	2 065 153	
Årets resultat	31 994	-347 722	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 745 778</b>	<b>1 717 432</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>53 499 563</b>	<b>53 467 570</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 705 666	24 825 667
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 705 666</b>	<b>24 825 667</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 474 334	8 354 333
Leverantörsskulder		81 037	70 490
Skatteskulder		118 104	113 164
Övriga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	436 769	404 023
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 110 244</b>	<b>8 942 610</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>86 315 473</b>	<b>87 235 847</b>





# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	31 994	-347 722
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	751 897	751 897
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>783 891</b>	<b>404 175</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-77 278	-61 335
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	47 376	-131 058
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>753 989</b>	<b>211 782</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	25 200	-25 200
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>25 200</b>	<b>-25 200</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 000 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-220 811</b>	<b>-313 418</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 435 373</b>	<b>3 748 792</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 214 562</b>	<b>3 435 373</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		





# 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	2 934 288	2 821 476
Hyror, p-platser	118 560	118 560
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-39 780	-28 860
Elavgifter	115 484	103 940
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 128 552</b>	<b>3 015 116</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pant och överlåtelseavgifter	7 090	7 229
Fakturerade kostnader	0	1 031
Erhållna statliga bidrag	55 951	0
Övriga rörelseintäkter	288	1 560
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>63 329</b>	<b>9 820</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-347 353	-907 716
Reparationer	-110 636	-126 463
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 382	-57 722
Försäkringspremier	-37 041	-33 073
Kabel- och digital-TV	-57 902	-53 307
Återbäring från Riksbyggen	3 200	3 200
Serviceavtal	-22 156	-15 713
Obligatoriska besiktningar	-6 245	-5 965
Bevakningskostnader	0	-998
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 741	-16 904
Snö- och halkbekämpning	-32 031	-20 268
Förbrukningsinventarier	-5 759	-6 808
Vatten	-75 702	-79 505
Fastighetsel	-182 666	-153 230
Uppvärmning	-287 484	-265 689
Sophantering och återvinning	-46 834	-51 264
Förvaltningsarvode drift	-145 649	-93 298
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 421 381</b>	<b>-1 884 723</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fritidsmedel	-2 807	-3 391
Förvaltningsarvode administration	-255 000	-230 178
Lokalkostnader	-656	0
Hyra inventarier & verktyg	-5 356	0
IT-kostnader	-17 093	-16 066
Styrelsearvode	0	-8 345
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 893	-11 255
Kreditupplysningar	-41	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	-6 038
Kontorsmateriel	-3 038	-2 577
Telefon och porto	-330	-2 972
Medlems- och föreningsavgifter	-1 520	-1 520
Konsultarvoden	-25 200	0
Bankkostnader	-2 410	-2 280
Övriga externa kostnader	0	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-349 930</b>	<b>-303 104</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-74 012	-68 717
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 108	-7 944
Sociala kostnader	-15 818	-12 295
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-103 938</b>	<b>-88 955</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-751 897	-751 897
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-751 897</b>	<b>-751 897</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	85 403 000	85 403 000
Mark	5 387 000	5 387 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>90 790 000</b>	<b>90 790 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-7 174 307	-6 422 409
	<b>-7 174 307</b>	<b>-6 422 409</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader

	-751 897	-751 897
	<b>-751 897</b>	<b>-751 897</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-7 926 204</b>	<b>-7 174 306</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Byggnader	77 476 796	78 228 693
Mark	5 387 000	5 387 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	71 600 000	71 600 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>71 600 000</b>	<b>71 600 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader**54 000 000**varav mark**17 600 000***Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

**Vid årets början**

Laddboxar	25 200	0
	<b>25 200</b>	<b>0</b>

**Förändring under året**

Laddboxar	-25 200	25 200
-----------	---------	--------

**Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt**

	<b>0</b>	<b>25 200</b>
--	----------	---------------

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

3 st andelar i Kulturhuset Vingen	300	300
-----------------------------------	-----	-----

38 st garantikapitalbevis a 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	19 000	19 000
---	--------	--------

**Summa andra långfristiga fordringar**

	<b>19 300</b>	<b>19 300</b>
--	---------------	---------------

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	56 990	55 786
Momsfordringar	2 256	2 321
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>59 246</b>	<b>58 107</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 450	37 041
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 750	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 449	14 151
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 569	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 306	28 257
Förutbetalda leasingavgifter	0	2 678
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>158 523</b>	<b>82 127</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	2 418 909	2 952 556
Transaktionskonto Swedbank	795 653	482 818
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 214 562</b>	<b>3 435 373</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 180 000	33 180 000
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 474 334	-8 354 333
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 705 666</b>	<b>24 825 667</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,93%	2024-05-24	10 474 334,00	0,00	0,00	10 474 334,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-06-30	7 474 333,00	0,00	0,00	7 474 333,00
STADSHYPOTEK	3,67%	2026-09-01	6 877 000,00	0,00	0,00	6 877 000,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2027-06-01	8 354 333,00	0,00	1 000 000,00	7 354 333,00
<b>Summa</b>			<b>33 180 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>32 180 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 10 474 334 kr (Swedbank) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	52 603	35 519
Upplupna elkostnader	24 477	19 180
Upplupna vattenavgifter	7 035	6 500
Upplupna värmekostnader	40 389	42 119
Upplupna kostnader för renhållning	3 631	4 180
Upplupna revisionsarvoden	21 250	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 409	20 688
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	278 976	255 838
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>436 769</b>	<b>404 023</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 850 000	38 850 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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





## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Therése Lewrén

---

Rolf Frideson

---

Marie Falk

---

Birgitta Edvardsson

---

Julia Bröndum

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

KPMG AB

---

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

---

Arnold Eriksson  
Föreningsrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Cumulus, org. nr 769609-0872

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Cumulus för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Cumulus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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

Arnold Eriksson  
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).

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som

en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.



Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 stadgenliga 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 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.



---

# Riksbyggen BRF Cumulus

---

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





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

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