

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Sjögläntan 2
Org nr: 769618-3073



Medlemsvinst

RB BRF Sjögläntan 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 700 kronor i återbäring samt 930 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Sjögläntan 2 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år. Det är fortfarande höga värmekostnader och reparationer.

Kommande verksamhetsår hade föreningen ett lån som villkorsändrades, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 225% till 245%.

I resultatet ingår avskrivningar med 676 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 463 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vibrato 1, Visan 1, Refrängen 1, Allegro 1 och Klangen 1 i Borås Kommun. På fastigheterna finns 11 parhus med 22 st lägenheter samt 3 st radhus med 9 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Melodigatan 1-11,13-25,2-14,16-24 samt 26-38 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	9
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	62

Total tomtarea 16 011 m²
Total bostadsarea 2 606 m²



Årets taxeringsvärde	69 746 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 746 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Splitvision Borås stadsnät	Fiberanslutning

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 76 tkr och planerat underhåll för 926 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades i augusti 2023 och 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 2 775 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 277 tkr.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 17 990 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 599 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 528 tkr.

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Planerad tömning 1 ggr/år pumpgrop	926
Planerat underhåll	År
Målning fasader (eventuellt ytterdörrar)	2024/2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Blomgren	Ordförande	2025
Stefan Arvidsson	Ledamot	2024
Sabina Johansson	Vice ordförande	2025
Pär Fredriksson	Ledamot	2024
Cecilia Sköld	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Christensen	Suppleant	2025
Erik Sundgren	Suppleant	2024
Neven Hansson	Suppleant	2025
Maha Hassona	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor KPMG	2024
Åke Per-Olof Gustafsson	Förtroendevald revisor	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 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Årsavgiften förändrades senast 2023-07-01 då man höjde avgiften med 6 % samt höjde vatten, kallvatten och uppvärmning med 4% från och med 2023-07-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Styrelsen informerar

Bokslutsåret 2023 passerade utan att vi som bostadsrättsförening behövde drabbas av det som många andra tappats med, dvs. kraftigt höjda räntor och t.ex. elkostnader. Sådant som i sin tur tvingat fram avgiftshöjningar. I stället har vi proaktivt höjt avgifterna inför kommande fasadmålning, för att vara mer förberedd inför den och då behöva låna en mindre andel till projektet.

Genom att tidigare ha varit förutseende och ha låst lånen under längre tid, så hoppas vi att vi genom det klarade oss genom den värsta perioden att binda om lån på. Nu ser vi framtiden an, och hoppas på bättre läge framöver.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 893	1 748	1 724	1 713	1 697
Resultat efter finansiella poster*	-213	-214	94	-191	-307
Soliditet % *	70	70	70	70	70
Likviditet %	245	225	183	177	280
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	100	87	97	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt**	726	671	662	657	651
Driftkostnader kr/kvm	308	276	227	251	255
Energikostnad kr/kvm*	147	146	142	157	146
Sparande kr/kvm*	178	177	296	191	148
Ränta kr/kvm	87	88	107	112	134
Skuldsättning kr/kvm*	9 665	9 516	9 664	9 962	10 044
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 665	9 665	9 813	9 962	10 044
Räntekänslighet % *	13,1	14,4	14,8	15,2	15,4

*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. *driftkostnader ingår

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 visar under 2023 ett negativt resultat och positivt kassaflöde med anledningen fortfarande ökade kostnader i värme och reparationer.

Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden då sparandet för 2023 uppgår till 178 kr/kvm och indikerar ett sparande över riktvärde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 815 000	2 666 600	-3 947 373	-214 607
Disposition enl. årsstämmobeslut			-214 607	214 607
Reservering underhållsfond		528 000	-528 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-926	926	
Årets resultat				-212 660
Vid årets slut	61 815 000	3 193 674	-4 689 054	-212 660

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 161 980
Årets resultat	-212 660
Årets fondreservering enligt stadgarna	-528 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	926
Summa	-4 901 715

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 901 715

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	1 892 547	1 748 771
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 308	8 342
Summa rörelseintäkter		1 998 855	1 757 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-801 564	-720 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 685	-301 721
Personalkostnader	Not 6	-73 346	-59 499
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-675 975	-675 975
Summa rörelsekostnader		-1 987 571	-1 757 361
Rörelseresultat		11 285	248
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	930	4 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 101	9 742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 976	-228 565
Summa finansiella poster		-223 945	-214 359
Resultat efter finansiella poster		-212 660	-214 607
Årets resultat		-212 660	-214 607



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	83 300 625	83 976 600
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9 *	0	194 158
Summa materiella anläggningstillgångar		83 300 625	84 170 758
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		83 347 125	84 217 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	2 295	2 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	110 306	99 232
Summa kortfristiga fordringar		112 601	101 493
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 861 413	1 601 849
Summa kassa och bank		1 861 413	1 601 849
Summa omsättningstillgångar		1 974 014	1 703 342
Summa tillgångar		85 321 139	85 920 600



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 815 000	61 815 000
Fond för yttre underhåll		3 193 674	2 666 600
Summa bundet eget kapital		65 008 674	64 481 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 689 054	-3 947 373
Årets resultat		-212 660	-214 607
Summa fritt eget kapital		-4 901 715	-4 161 980
Summa eget kapital		60 106 960	60 319 620
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 726 975	24 797 575
Summa långfristiga skulder		15 726 975	24 797 575
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 070 600	388 200
Leverantörsskulder		100 698	43 482
Övriga skulder	Not 15	4 723	20 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 *	311 184	351 072
Summa kortfristiga skulder		9 487 205	803 405
Summa eget kapital och skulder		85 321 139	85 920 600



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-212 660	-214 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	675 975	675 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 315	461 368
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-11 108	426 724
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 399	-55 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 606	832 852
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	194 158	-81 820
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	194 158	-81 820
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-388 200	-388 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-388 200	-388 200
Årets kassaflöde	259 564	362 832
Likvidamedel vid årets början	1 601 848	1 239 016
Likvidamedel vid årets slut	1 861 413	1 601 848
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning	Not 17	



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	1 624 776	1 558 194
Bränsleavgifter, bostäder	166 328	101 951
Vattenavgifter	101 443	88 626
Summa nettoomsättning	1 892 547	1 748 771

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	12 500	8 283
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-1
Övriga rörelseintäkter	93 818	60
Summa övriga rörelseintäkter	106 308	8 342

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-926	0
Reparationer	-76 168	-74 930
Försäkringspremier	-39 907	-36 602
Kabel- och digital-TV	-34 371	-23 357
Återbäring från Riksbyggen	2 700	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-716	-685
Serviceavtal	-6 464	-6 536
Obligatoriska besiktningar	-5 625	0
Snö- och halkbekämpning	-119 916	-53 434
Förbrukningsinventarier	-27 154	-6 474
Vatten	-115 606	-111 901
Fastighetsel	-19 168	-22 812
Uppvärmning	-247 347	-246 564
Sophantering och återvinning	-96 714	-94 625
Förvaltningsarvode drift	-14 181	-45 145
Summa driftskostnader	-801 564	-720 166



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-237 827	-232 878
IT-kostnader	-5 402	-6 315
Arvode, yrkesrevisorer	-20 500	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-28 700	-3 521
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	-3 864
Kontorsmateriel	-275	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 860	-1 860
Konsultarvoden	-137 989	-35 525
Bankkostnader	-3 607	-2 257
Summa övriga externa kostnader	-436 685	-301 721

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-17 600	-13 000
Sammanträdesarvoden	-26 400	-25 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 550	-6 250
Övriga kostnadsersättningar	-6 544	-1 151
Övriga personalkostnader	-656	0
Sociala kostnader	-15 596	-13 748
Summa personalkostnader	-73 346	-59 499



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	930	4 464
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	930	4 464

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 117 000	81 117 000
Mark	7 000 000	7 000 000
	88 117 000	88 117 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 117 000	88 117 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 140 400	-3 464 425
	-4 140 400	-3 464 425
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-675 975	-675 975
	-675 975	-675 975
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 816 375	-4 140 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	83 300 625	83 976 600
Varav		
Byggnader	76 300 025	76 976 600
Mark	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden		
Småhus	69 746 000	69 746 000
Totalt taxeringsvärde	69 746 000	69 746 000
<i>varav byggnader</i>	42 380 000	42 380 000
<i>varav mark</i>	27 366 000	27 366 000

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	194 158	112 338
	194 158	112 338
Årets anskaffningar*		
Projektering inglasning uterum	0	81 820
Omklassificering	-194 158	
Vid årets slut	0	194 158

*Kostnaderna har bokats till konsultation för bygglov och ritningar avseende inglasning uterum.



Not 10 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i intresseföretag s:a Älvsborg	46 500	46 500
Summa andra långfristiga fordringar	46 500	46 500

Not 11 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 295	691
Momsfordringar	0	1 570
Summa övriga fordringar	2 295	2 261

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 296	39 907
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 748	56 562
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 763	2 763
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 500	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 306	99 232

Not 13 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	29 435	25 901
Transaktionskonto	1 831 978	1 575 948
Summa kassa och bank	1 861 413	1 601 849

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 797 575	25 185 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-388 200	-388 200
Nästa års skuld omförhandling	-8 682 400	
Långfristig skuld vid årets slut	15 726 975	24 797 575

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,90%	2024-11-20	8 682 400,00	0,00	14 100,00	8 668 300,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2025-12-01	7 820 975,00	0,00	360 000,00	7 460 975,00
NORDEA	1,14%	2026-11-18	8 682 400,00	0,00	14 100,00	8 668 300,00
Summa			25 185 775,00	0,00	388 200,00	24 797 575,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 8 682 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 726 975 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-6 618	-4 891
Skuld sociala avgifter och skatter	11 341	25 542
Summa övriga skulder	4 723	20 651

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	24 942	25 167
Upplupna driftskostnader	46 604	47 294
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll *	0	56 169
Upplupna elkostnader	1 252	307
Upplupna vattenavgifter	11 581	11 060
Upplupna värmekostnader	37 641	36 305
Upplupna kostnader för renhållning	8 245	7 372
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	178
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 419	152 221
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 184	351 072

*Upplupen kostnad ombokad mot konsultation inglasning av balkonger.

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	226 201	228 792
Erlagd ränta	1 067	9 742

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 302 000	26 302 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Marie Blomgren

Stefan Arvidsson

Sabina Johansson

Pär Fredriksson

Cecilia Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Per-Olof Gustafsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Sjögläntan 2, org. nr 769618-3073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sjögläntan 2 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 att 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 att 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 Sjögläntan 2 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Per-Olof Gustafsson
Förtroendevald revisor

