

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Cirrus i Göteborg
Org nr: 769634-4667





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cirrus i Göteborg får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 690 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 753 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Under 2017-2019 uppfördes det 3 punkthus med 60 lägenheter med inflyttning under juni 2019. Husen är belägna på Biskopsgården i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Söderberg & Partners.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	25
3 rum och kök	15
4 rum och kök	14

Total bostadsarea 3 859 m²

Årets taxeringsvärde 79 548 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 79 548 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Elhandel	EON
Elnät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Hissavtal	Schindler
Digital TV, Bredband	Tele2



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 84 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har upprättat en 30-årig underhållsplan vilken uppdateras årsvis. Då fastigheten är ny finns inget större underhåll planerat de närmaste åren.

En 5-årsbesiktning skall genomföras under 2024.

Underhåll och investeringar utförda tidigare år:

- Installation av motoriserade rökluckor - 2021
- Inköp av Systematiskt Brandskyddsarbete och förbättrat brandskydd i allmänna utrymmen - 2021
- Installation av laddplatser i garage - 2021
- Kameror i garage och förbättrat skydd mot inbrott (byte av lås i utvalda dörrar, tag till garage) - 2022
- Upprättande av Underhållsplan – 2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Åsa Holmelin	Ordförande
Didrik Forsberg	Sekreterare
Ida Englesson	Vice ordförande
Maya Abdullah	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Ken Johansson	Suppleant
Senad Sahman	Suppleant
Simon Rabaa	Suppleant
Tarek Abdellatef	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning	Utsedd av	
Anna Kandil	Stämman	
Soi Ho	Stämman	

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 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 35 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 819 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Ordförande har ordet

Under året lades större delen av föreningens lån om varför en avgiftshöjning gjordes om 20% från 1 januari 2023. Även under 2024 kommer föreningens ekonomi fortsatt påverkas av det nya ränteläget. För att möta detta samt kunna göra nödvändiga avsättningar för framtida underhåll, togs beslut att höja avgiften med 35% från den 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 359 755	2 844 955	2 699 341	2 813 607	1 499 638
Resultat efter finansiella poster	-936 586	-1 135 985	-1 288 017	-613 197	-273 696
Balansomslutning	178 501 543	179 795 046	181 627 691	183 580 455	184 004 464
Soliditet %	72	72	72	72	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	92	73	92	0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	843	711	687	711	0
Energikostnad kr/kvm	108	126	128	103	0
Sparande kr/kvm	155	143	101	276	0
Skuldsättning kr/kvm	10 106	12 938	13 092	13 261	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 783	12 938	13 092	13 261	0
Räntekänslighet %	15,2	18,2	19,0	18,7	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.

Upplysning vid förlust:

Föreningen går under 2023 med negativt resultat. Det beror till stor del på höga avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har under året omförhandlat lån till betydligt högre räntekostnader än innan. Detta medför en stor kostnad för föreningens lån i år som påverkar resultatet negativt. Trots det negativa resultatet är föreningens kassaflöde positivt. Styrelsen ser varje år vid budgetarbetet över nivån på förenings intäkter för att ha en stabil ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 720 000	810 000	-2 984 910	-1 135 985
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 135 985	1 135 985
Reservering underhållsfond		469 000	-469 000	
Årets resultat				-936 586
Vid årets slut	132 720 000	1 279 000	-4 589 895	-936 586

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 120 895
Årets resultat	-936 586
Årets fondreservering enligt stadgarna	-469 000
Summa	-5 526 481

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 526 481**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 359 755	2 844 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 808	134 490
Summa rörelseintäkter		3 649 563	2 979 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 153 313	-1 335 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-434 234	-427 076
Personalkostnader	Not 6	-82 992	-64 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 689 531	-1 686 162
Summa rörelsekostnader		-3 360 070	-3 513 070
Rörelseresultat		289 493	-533 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	496	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 226 575	-602 404
Summa finansiella poster		-1 226 079	-602 361
Resultat efter finansiella poster		-936 586	-1 135 985
Årets resultat		-936 586	-1 135 985



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	176 983 967	178 663 392
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	84 219	94 325
Summa materiella anläggningstillgångar		177 068 186	178 757 717
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	295 556	295 556
Summa finansiella anläggningstillgångar		295 556	295 556
Summa anläggningstillgångar		177 363 742	179 053 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		92 703	0
Övriga fordringar		11 656	21 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	146 317	140 492
Summa kortfristiga fordringar		250 676	162 132
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	887 125	579 640
Summa kassa och bank		887 125	579 640
Summa omsättningstillgångar		1 137 801	741 773
Summa tillgångar		178 501 543	179 795 046



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 720 000	132 720 000
Fond för yttre underhåll		1 279 000	810 000
Summa bundet eget kapital		133 999 000	133 530 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 589 895	-2 984 910
Årets resultat		-936 586	-1 135 985
Summa fritt eget kapital		-5 526 481	-4 120 895
Summa eget kapital		128 472 519	129 409 105
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 506 053	15 954 558
Summa långfristiga skulder		32 506 053	15 954 558
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 822 830	33 971 262
Leverantörsskulder		48 170	50 087
Skatteskulder		11 480	11 480
Övriga skulder	Not 16	17 039	18 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	623 453	379 578
Summa kortfristiga skulder		17 522 972	34 431 383
Summa eget kapital och skulder		178 501 543	179 795 046



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster Not 18	-936 586	-1 135 985
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 689 531	1 686 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	752 945	550 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-88 544	50 565
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	240 021	-99 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	904 422	501 018
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-101 063
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-101 063
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-596 937	-596 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-596 937	-596 937
Årets kassaflöde	206 422	-95 919
Likvidamedel vid årets början	680 703	776 622
Likvidamedel vid årets slut	887 125	680 703



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Stomme och grund	1%
Tak, fönster och fasad	2%
El, värme och installationer	4%
Maskiner och inventarier	10 %

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöde från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnader över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6 %.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i GBG Fjädermolnet AB som ägde fastigheten del av Göteborgs Biskopsgården. Förvärvet är redovisat enligt Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

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	3 159 390	2 645 519
Hyrer, garage	202 020	198 024
Vattenavgifter	-1 655	1 412
Summa nettoomsättning	3 359 755	2 844 955

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	96 480	96 568
Övriga lokalintäkter	2 800	-1 000
Övriga ersättningar	19 858	28 155
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	0
Övriga rörelseintäkter	170 664	10 767
Summa övriga rörelseintäkter	289 808	134 490

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-83 731	-51 667
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-11 480	-11 480
Försäkringspremier	-41 556	-35 867
Kabel- och digital-TV	-122 215	-124 814
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 144	-71 554
Serviceavtal	-8 798	-33 543
Obligatoriska besiktningar	-13 882	-30 086
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 917	-9 963
Snö- och halkbekämpning	-60 672	-135 015
Förbrukningsinventarier	-8 278	-103 668
Vatten	-155 554	-106 624
Fastighetsel	-104 263	-140 647
Uppvärmning	-265 784	-238 796
Sophantering och återvinning	-154 968	-155 738
Förvaltningsarvode drift	-78 072	-86 027
Summa driftskostnader	-1 153 313	-1 335 489



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-376 097	-370 714
IT-kostnader	-4 200	-1 370
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 004	-14 832
Kreditupplysningar	-207	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 371	-10 144
Telefon och porto	0	-125
Medlems- och föreningsavgifter	-6 420	-6 320
Köpta tjänster	-600	0
Bankkostnader	-3 932	-2 595
Övriga externa kostnader	-3 403	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-434 234	-427 076

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-63 150	-48 950
Sociala kostnader	-19 842	-15 393
Summa personalkostnader	-82 992	-64 343

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 679 425	-1 679 425
Avskrivning Installationer	-10 106	-6 738
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 689 531	-1 686 162

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	293	21
Övriga ränteintäkter	203	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	496	43

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 226 569	-602 161
Övriga räntekostnader	-7	-243
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 226 575	-602 404



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	119 958 887	119 958 887
Mark	64 667 613	64 667 613
	184 626 500	184 626 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	184 626 500	184 626 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 963 108	-4 283 683
	-5 963 108	-4 283 683
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 679 425	-1 679 425
	-1 679 425	-1 679 425
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 642 533	-5 963 108
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 983 967	178 663 392
Varav		
Byggnader	112 316 354	113 995 779
Mark	64 667 613	64 667 613
Taxeringsvärden		
Bostäder	78 400 000	78 400 000
Lokaler	1 148 000	1 148 000
Totalt taxeringsvärde	79 548 000	79 548 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 148 000</i>	<i>68 148 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 400 000</i>	<i>11 400 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	101 063	0
	101 063	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	101 063
	0	101 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	101 063	101 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-6 738	0
	-6 738	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 126	-6 738
	-10 126	-6 738
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 476	-6 738
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 219	94 325
Varav		
Maskiner och inventarier	84 219	94 325

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
GBG Fjädermolnet AB org.nr 559042-2274*	295 556	295 556
*Ägs till 100% av Brf Cirrus		
Summa andelar i koncernföretag	295 556	295 556

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 666	12 222
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 024	90 903
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 857	30 597
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	350	350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 420	6 420
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 317	140 492

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	887 125	579 640
Summa kassa och bank	887 125	579 640



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	49 328 883	49 925 820
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 338 694	-33 320 058
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-434 136	-651 204
Långfristig skuld vid årets slut	32 506 053	15 954 558

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2024-05-24	16 605 762,00	0,00	217 068,00	16 388 694,00
SWEDBANK	3,87%	2026-05-25	16 660 029,00	0,00	217 068,00	16 442 961,00
SWEDBANK	4,01%	2027-05-25	16 660 029,00	0,00	162 801,00	16 497 228,00
Summa			49 925 820,00	0,00	596 937,00	49 328 883,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder och amorteringar som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SWEDBANK lån om 16 388 694 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	17 039	4 145
Skuld sociala avgifter och skatter	0	14 831
Summa övriga skulder	17 039	18 976

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	177 161	31 732
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 862	0
Upplupna elkostnader	20 067	19 299
Upplupna vattenavgifter	11 545	0
Upplupna värmekostnader	38 529	38 038
Upplupna kostnader för renhållning	4 725	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	351 564	275 509
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	623 453	379 578

Not 18 Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	496	43
Erlagd ränta	-1 081 140	-574 918



Not 19 Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckningar

52 096 500

52 096 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 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

Åsa Holmelin

Didrik Forsberg

Ida Englesson

Maya Abdullah

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Brf Cirrus i Göteborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Cirrus i Göteborg 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



Verification

Transaction 09222115557514631584

Document

Årsredovisning 305302
Main document
25 pages
*Initiated on 2024-04-08 07:49:30 CEST (+0200) by
Johanna Blixt (JB)
Finalised on 2024-04-16 11:45:48 CEST (+0200)*

Initiator

Johanna Blixt (JB)
Riksbyggen
johanna.blixt@riksbyggen.se

Signatories

Didrik Forsberg (DF)
didrikforsberg@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Didrik
Johan Forsberg"
Signed 2024-04-12 13:11:59 CEST (+0200)*

Ida Englesson (IE)
ida.englesson@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Ida Sele
Englesson"
Signed 2024-04-08 08:37:43 CEST (+0200)*

Maya Abdullah (MA)
ma-je@live.se



*The name returned by Swedish BankID was "MAYA
ABDULLAH"
Signed 2024-04-09 10:50:56 CEST (+0200)*

Åsa Holmelin (ÅH)
asa.holmelin@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Åsa Kristina
Holmelin"
Signed 2024-04-09 06:54:54 CEST (+0200)*



Verification

Transaction 09222115557514631584

Anna Christiansson (AC)
anna.christiansson@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "ANNA
CHRISTIANSSON"*

Signed 2024-04-16 11:45:48 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

