

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Caravellen
Org nr: 769609-0955

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Caravellen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 660 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 059 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 108 m², vilket motsvarar 3,52 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Amhult 1:218 inom Amhult centrum i Torslanda i Göteborgs kommun med 2 st byggnader med 38 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 st lokal med hyresrätt. Fastigheten är uppförd 2005-2006. Fastighetens adress är Gösta Andrées gata 2-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Galagher

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	23
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	17
Antal Garage	25

Total bostadsarea	2956 m ²
Total Lokalarea	108 m ²

Årets taxeringsvärde	70 708 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 708 000 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.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning med HSB.

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 62 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2024 och är därmed aktuell.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation av torktumlare	84 173
Filterbyte vetilation	13 927
OVK	42 449

Orföranden har ordet

Vid den årliga fastighetsbesiktningen var besiktningsmannen väldigt nöjd med våra två hus som han anser mycket välskötta.

I undercentralen har vi haft två läckage på vattensystemet, pysläckor, mindre hål på ledningen vilka har reparerats genom Riksbyggens försorg.

En ny torktumlare har installerats i tvättstugan.

Huskompetens har anlitats för vinterväghållning samt varit behjälplig med trädgårdsskötsel.

Våra städdagar har våra medlemmar ställt upp mycket bra tack alla som gjort våra gångar och planteringar fina.

Föreningens café o trivselkvällar har fortsatt och är mycket uppskattat av våra medlemmar, tack till alla damer som jobbar med dessa aktiviteter.

Brf. Caravellen hälsar alla nya medlemmar välkomna till vår förening.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ohlin	Ordförande	2026
Solgerd Larsson	Sekreterare	2025
Johan Nihlblad	Vice ordförande	2026
Joacim Robertsson	Ledamot	2025
Maria Brocker	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Marie Hildesson	Suppleant	2026
Lars Nygren	Suppleant	2025
Karin Ek Fröjd	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Rolf Kihlström	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Wetterström		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elsy Tengsund		2025
Lilian Margareta Sundman		2025

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 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 820 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 050	2 953	2 918	2 532	2 902
Resultat efter finansiella poster*	399	-124	376	46	632
Årets resultat	399	-124	376	46	632
Resultat exkl avskrivningar	1 059	537	1 014	686	1 273
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	365	-23	454	197	818
Balansomslutning	72 810	74 648	75 606	75 230	77 127
Soliditet %*	67	65	64	64	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	79	85	82	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	879	847	843	708	848
Energikostnad kr/kvm*	215	206	172	172	150
Underhållsfond kr/kvm	1 146	952	1 038	888	820
Reservering till underhållsfond kr/kvm	227	183	183	160	148
Sparande kr/kvm*	378	444	364	315	450
Ränta kr/kvm	132	81	56	59	72
Skuldsättning kr/kvm*	7 672	8 324	8 651	8 651	9 301
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 952	8 628	8 967	8 967	9 641
Räntekänslighet %*	9,0	10,2	10,6	12,7	11,4

* 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.

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) delat med 100. 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 694 000	2 915 754	1 816 817	−123 636
Disposition enl. årsstämmobeslut			−123 636	123 636
Reservering underhållsfond		694 000	−694 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−98 100	98 100	
Årets resultat				398 869
Vid årets slut	43 694 000	3 511 654	1 097 281	398 869

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 693 181
Årets resultat	398 869
Årets fondreservering enligt stadgarna	−694 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 100
Summa	1 496 150

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 496 150

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 050 481	2 953 362
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	230 962
Summa rörelseintäkter		3 050 481	3 184 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 247 953	-2 004 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 320	-390 051
Personalkostnader	Not 6	-63 172	-93 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-660 245	-660 245
Summa rörelsekostnader		-2 340 690	-3 148 610
Rörelseresultat		709 791	35 714
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 686	90 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 607	-250 488
Summa finansiella poster		-310 921	-159 349
Resultat efter finansiella poster		398 869	-123 636
Årets resultat		398 869	-123 636



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	68 667 898	69 305 484
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	181 270	203 929
Summa materiella anläggningstillgångar		68 849 168	69 509 413
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	19 300	19 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 300	19 300
Summa anläggningstillgångar		68 868 468	69 528 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 185	264 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	86 630	94 498
Summa kortfristiga fordringar		112 815	359 356
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 842 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 842 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	986 847	4 759 814
Summa kassa och bank		986 847	4 759 814
Summa omsättningstillgångar		3 941 662	5 119 170
Summa tillgångar		72 810 130	74 647 883



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	43 694 000	43 694 000
Fond för yttre underhåll	3 511 654	2 915 754
Summa bundet eget kapital	47 205 654	46 609 754
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 097 281	1 816 817
Årets resultat	398 869	-123 636
Summa fritt eget kapital	1 496 150	1 693 181
Summa eget kapital	48 701 804	48 302 935
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 706 900
Summa långfristiga skulder	7 706 900	7 092 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 798 900
Leverantörsskulder	121 341	291 056
Skatteskulder	160 482	156 264
Övriga skulder	7 915	3 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	312 788
Summa kortfristiga skulder	7 694 526	19 252 948
Summa eget kapital och skulder	72 810 130	74 647 883



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	709 791	35 714
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	660 245	660 245
	1 370 036	695 959
Erhållen ränta	100 792	76 778
Erlagd ränta	-373 298	-227 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 097 530	545 090
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	240 435	-181 043
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-268 932	142 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 069 033	506 359
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-226 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-226 588
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-930 967	-720 229
Likvida medel vid årets början	4 759 814	5 480 043
Likvida medel vid årets slut	3 828 847	4 759 814



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 512 584	2 422 809
Hyror, lokaler	191 540	182 496
Hyror, garage	186 600	173 370
Hyror, p-platser	72 000	68 550
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 300	-15 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 000	-7 725
Elavgifter	101 513	91 435
Debiterad fastighetsskatt-	9 732	9 732
Övriga lokalintäkter	1 500	1 700
Övriga ersättningar	13 315	26 451
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-6
Summa nettoomsättning	3 050 481	2 953 362

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	60 825
Övriga rörelseintäkter	0	170 137
Summa övriga rörelseintäkter	0	230 962



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-98 100	-823 376
Reparationer	-61 793	-175 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 020	-79 462
Försäkringspremier	-35 559	-29 633
Kabel- och digital-TV	-74 144	-69 523
Återbäring från Riksbyggen	300	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 559	-6 988
Serviceavtal	-29 615	-23 705
Obligatoriska besiktningar	-72 630	-25 243
Bevakningskostnader	-9 829	-10 826
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 422
Snö- och halkbekämpning	-28 050	-22 696
Förbrukningsinventarier	6 783	-6 476
Vatten	-96 753	-102 266
Fastighetsel	-212 529	-218 643
Uppvärmning	-350 334	-308 859
Sophantering och återvinning	-47 327	-46 663
Förvaltningsarvode drift	-49 793	-49 859
Summa driftskostnader	-1 247 953	-2 004 537

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-1 227
Förvaltningsarvode administration	-301 099	-289 124
Lokalkostnader	0	-15 006
Arvode, yrkesrevisorer	-25 100	-20 859
Övriga förvaltningskostnader	-16 780	-13 420
Kreditupplysningar	0	-107
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 022	-10 238
Representation	-1 513	0
Kontorsmateriel	-3 445	-2 281
Telefon och porto	-7 430	-16 045
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Medlems- och föreningsavgifter	-1 520	-1 520
Bankkostnader	-4 411	-2 737
Advokat och rättegångskostnader	0	-16 546
Övriga externa kostnader	0	-938
Summa övriga externa kostnader	-369 320	-390 051

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-49 446	-76 015
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 820	-2 520
Sociala kostnader	-8 906	-15 242
Summa personalkostnader	-63 172	-93 777



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-637 586	-637 586
Avskrivning Installationer	-22 659	-22 659
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-660 245	-660 245

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	71 941 000	71 941 000
Mark	4 258 800	4 258 800
Tillkommande utgifter	48 938	48 938
	76 248 738	76 248 738
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 248 738	76 248 738

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 894 316	-6 256 730
Tillkommande utgifter	-48 938	-48 938
	-6 943 254	-6 305 668
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-637 586	-637 586
	-637 586	-637 586
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 580 840	-6 943 254
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 667 898	69 305 484

Varav

Byggnader	64 409 098	65 046 684
Mark	4 258 800	4 258 800

Taxeringsvärden

Bostäder	68 800 000	68 800 000
Lokaler	1 908 000	1 908 000
Totalt taxeringsvärde	70 708 000	70 708 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 752 000</i>	<i>53 752 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 956 000</i>	<i>16 956 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	258 563	31 975
	258 563	31 975
Årets anskaffningar		
Installationer	0	226 588
	0	226 588
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	258 563	258 563
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-54 634	-31 975
	-54 634	-31 975
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 659	-22 659
	-22 659	-22 659
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-77 293	-54 634
	-77 293	-54 643
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-77 293	-54 643
Restvärde enligt plan vid årets slut	181 270	203 929
Varav		
Installationer	181 270	203 929

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga finansiella instrument	300	300
38 st garantikapitalbevis i Intresseföreningen Göteborg	19 000	19 000
Summa andra långfristiga fordringar	19 300	19 300

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	7 700
Upplupna ränteintäkter	8 254	14 360
Förutbetalda försäkringspremier	39 827	35 559
Förutbetalda driftkostnader	12 642	10 068
Förutbetalda kabel-tv-avgift	20 046	18 471
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 862	8 341
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 630	94 498

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	5 122	3 446 039
Transaktionskonto	981 725	1 313 774
Summa kassa och bank	986 847	4 759 814

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 505 800	25 505 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 798 900	-18 413 800
Långfristig skuld vid årets slut	7 706 900	7 092 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,95%	2025-02-14	7 092 000,00	0,00	0,00	7 092 000,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-02-28	0,00	7 706 900,00	0,00	7 706 900,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-03-03	3 000 000,00	0,00	2 000 000,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2028-09-01	0,00	7 706 900,00	0,00	7 706 900,00
Summa			10 092 000	15 413 000	2 000 000,00	23 505 800,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 15 798 900 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 706 900 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABlån om 7 092 000 kr och Stadshypotekslån om 8 706 900 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	55 150	22 841
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 560	3 072
Upplupna elkostnader	23 780	23 216
Upplupna vattenavgifter	8 356	7 447
Upplupna värmekostnader	44 366	46 357
Upplupna kostnader för renhållning	3 727	1 218
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 199	4 537
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	140 649	258 884
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312 787	388 571

Not 15 Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar

32 538 000

32 538 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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

Lars Ohlin

Solgerd Larsson

Johan Nihlblad

Joacim Robertsson

Maria Bocker

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Rolf Kihlström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Caravellen, org. nr 769609-0955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Caravellen för år 2024.

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 2024 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Bostadsrättsförening Caravellen för år 2024 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 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Rolf Kihlström
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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

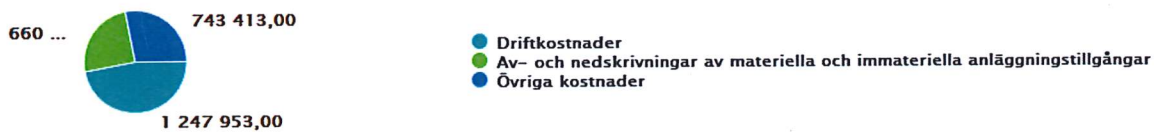
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 247 953	2 004 537
Övriga externa kostnader	369 320	390 051
Personalkostnader	63 172	93 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	660 245	660 245
Finansiella poster	310 921	159 349
Summa kostnader	2 651 611	3 307 960



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	2 644
Utemiljö grund	22 340	0
Utemiljö extra	18 829	39 527
Rabatt/återbäring från RB	-300	-3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	7 559	6 988
Serviceavtal	29 615	23 705
Städ grund	4 976	0
Städ extra	3 649	4 057
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	42 449	0
Hissbesiktning	30 181	25 243
Bevakningskostnader	9 829	10 826
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	7 422
Snö- och halkbekämpning	28 050	22 696
Rep bostäder utg för köpta tj	7 609	7 884
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	15 944	5 425
Rep installationer utg för köpta tj	0	17 144
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3 978	17 068
Rep install utg för köpta tj Värme	3 801	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	21 700	6 679
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 763	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	2 110
Rep markytor utg för köpta tj	0	6 889
Försäkringsskador	0	112 699
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	59 578
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	84 173	0
UH installationer utg för köpta tj	0	601 137
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	13 927	14 689
UH huskropp utg för köpta tj	0	99 296
UH Markytor utg för köpta tj	0	48 677
Fastighetsel	212 529	218 643
Uppvärmning	350 334	308 859
Vatten	96 753	102 266
Avfallshantering	47 327	46 663
Fastighetsförsäkring	35 559	29 633
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	74 144	69 523
Döds-arvoden, drift	0	3 631
Fastighetsskatt	81 020	79 462
Förbrukningsinventarier	378	0
Förbrukningsmaterial	-7 161	6 476
Summa driftkostnader	1 247 953	2 004 537



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	2 956 kr/kvm	2 956 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	16	16
Bevakningskostnader	3	4
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	24
Dös-arvoden, drift	0	1
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	72	74
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	27	27
Fastighetsskötsel extra	0	1
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	-2	2
Försäkringsskador	0	38
Hissbesiktning	10	9
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	14	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	3	3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	7	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	6
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	6
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Serviceavtal	10	8
Snö- och halkbekämpning	9	8
Städ extra	1	1
Städ grund	2	0
Systematiskt brandskyddsarbete	3	2
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	28	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	20
UH huskropp utg för köpta tj	0	34
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	203
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	5	5
UH Markytor utg för köpta tj	0	16
Uppvärmning	119	104
Utemiljö extra	6	13
Utemiljö grund	8	0
Vatten	33	35
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0

Övriga utgifter för köpta tjänster

0

3

Summa driftkostnader

422,18

678,12

RB BRF Caravellen

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860