

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Gula Gården
Org nr: 7470001145

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Gula Gården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1965 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Årets resultat är högre än föregående år vilket främst beror på lägre driftkostnader. Räntekostnader har dock ökat markant. Föreningen har under året mottagit betalning för elstöd, ca 487 tkr, som är en intäkt att betrakta som engångskaraktär och har bidragit positivt till föreningens resultat. Föreningen har högre intäkter för årsavgifter jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år och de kostnader som minskat mest är kostnader för reparationer, underhåll och uppvärmning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 867 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kaplanen 1-3 i Trelleborgs kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 150 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966. Fastigheternas adress är Klörupsvägen i Trelleborg.

Föreningen är fastighetsförsäkrad via Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	30
3 rum och kök	72
4 rum och kök	30

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	32
Antal p-platser	124

Total tomtarea	26 960 m ²
Bostäder bostadsrätt	11 309 m ²
Total bostadsarea	11 309 m ²
Lokaler hyresrätt	347 m ²
Total lokalarea	347 m ²
Årets taxeringsvärde	113 023 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	113 023 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,11 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 480 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 5 041 tkr (446 kr/m²) per år sett på evig sikt och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 369 tkr (33 kr/m²). Avsättningen är beräknad utifrån föreningens kostnader för underhåll exklusive komponentutbyte.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tegelbalkar	2012 och 2013	
Asfaltering	2013	
Tvättstugeutrustning	2012 och 2015	
Underhåll utemiljö och lekplats	2012 och 2015	
Installationer	2015	
Målningsarbete	2015	
Badrumsrenovering	2020	Samtliga badrum renoverades i samband med stambytet
Ventilation	2020	
Slipning och målning av källargolv	2020	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	3 274
Huskropp utvändigt	29 000

Planerat underhåll

	År
Tegelfasad och fönsterbjälkar	2023 - 2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Olsson	Ordförande	2024
Daniel Linde	Vice ordförande	2024
Carl-Martin Persson	Ledamot	2025
Beatrice Lienau	Ledamot	2025
Tim Örteng	Ledamot	2024
Anneli Linfeldt	Ledamot Riksbyggen	Avgått
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl-Åke Edström	Suppleant	2025
Nancy Foschi	Suppleant	2025
Andreas Nilsson	Suppleant	2025
Christoffer Werhof	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Ola Olsson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Anette Nilsson	2024	
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elena Kiiskinen	Sammanställande	2024
Lena Feldt		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 204 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 206 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 782 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 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

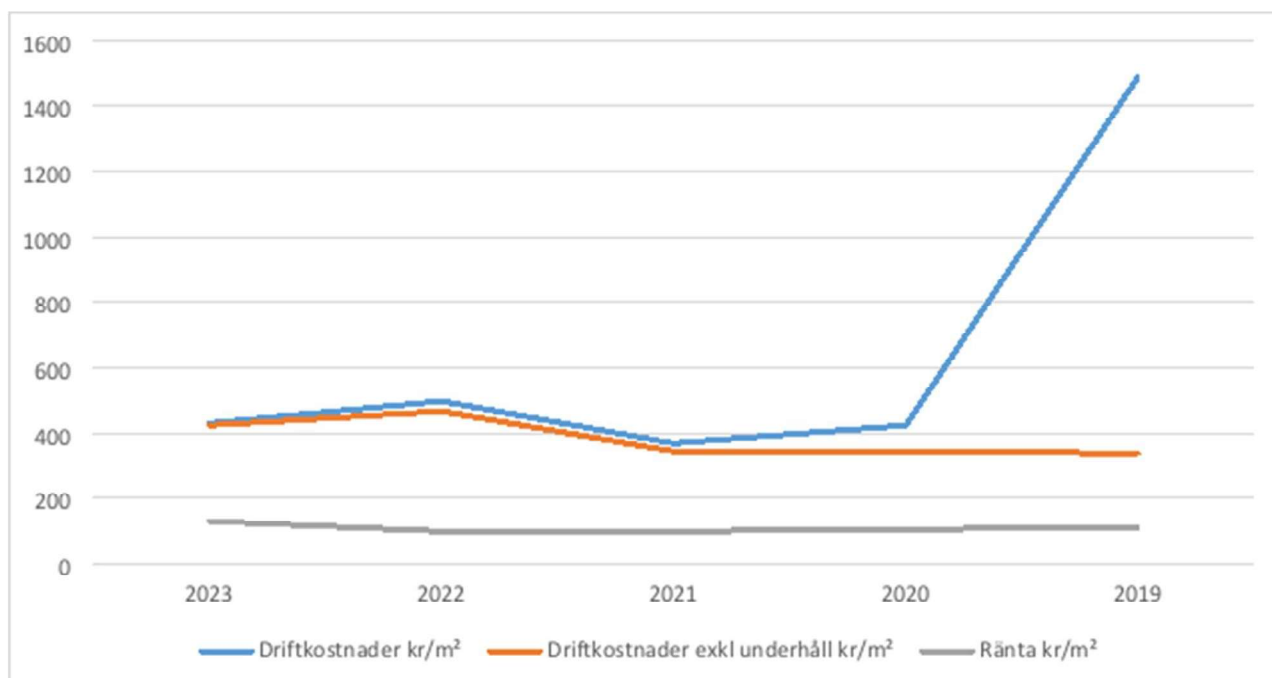


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	10 327	9 151	8 993	8 840	8 618
Rörelsens intäkter	11 795	10 104	9 943	9 799	9 566
Resultat efter finansiella poster*	1 566	-366	1 336	621	-11 609
Årets resultat	1 566	-366	1 336	621	-11 609
Resultat exkl. avskrivningar	3 867	1 843	3 363	2 442	-10 201
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	3 498	1 518	523	-491	-11 927
Balansomslutning	96 253	95 639	95 989	95 034	90 002
Årets kassaflöde	2 133	-895	1 324	2 654	-10 262
Soliditet %*	36	35	35	34	35
Likviditet %	45	22	36	28	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	98	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	977	874	860	847	818
Driftkostnader kr/kvm	426	495	365	419	1 487
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	424	464	343	340	335
Energikostnad kr/kvm*	184	204	129	119	136
Underhållsfond kr/kvm	419	390	393	172	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	32	28	244	252	148
Sparande kr/kvm*	334	189	311	289	277
Ränta kr/kvm	130	98	95	105	107
Skuldsättning kr/kvm*	5 111	5 167	5 226	5 278	4 899
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 268	5 326	5 386	5 440	5 050
Räntekänslighet %*	5,4	6,1	6,3	6,4	6,2

* 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). 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	845 891	26 329 000	4 548 211	1 797 354	−365 581
Disposition enl. årsstämmobeslut				−365 581	365 581
Reservering underhållsfond			369 000	−369 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−32 274	32 274	
Årets resultat					1 566 182
Vid årets slut	845 891	26 329 000	4 884 937	1 095 047	1 566 182

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 431 773
Årets resultat	1 566 182
Årets fondreservering enligt stadgarna	−369 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 274
Summa	2 661 229

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 661 229

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	10 326 632	9 151 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 468 442	953 218
Summa rörelseintäkter		11 795 074	10 104 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 969 344	-5 773 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 158 665	-1 107 988
Personalkostnader	Not 6	-347 315	-285 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 300 422	-2 208 628
Summa rörelsekostnader		-8 775 746	-9 375 819
Rörelseresultat		3 019 328	728 627
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 500	21 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 472	30 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 512 118	-1 146 799
Summa finansiella poster		-1 453 146	-1 094 208
Resultat efter finansiella poster		1 566 182	-365 581
Årets resultat		1 566 182	-365 581



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	88 311 400	90 611 823
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	104 259	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 415 659	90 611 823
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	225 000	225 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		225 000	225 000
Summa anläggningstillgångar		88 640 659	90 836 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		52 981	0
Övriga fordringar	Not 14	584 289	81 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	636 266	514 255
Summa kortfristiga fordringar		1 273 536	596 013
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 338 978	4 205 775
Summa kassa och bank		6 338 978	4 205 775
Summa omsättningstillgångar		7 612 515	4 801 787
Summa tillgångar		96 253 174	95 638 610



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 891	845 891
Uppskrivningsfond		26 329 000	26 329 000
Fond för yttre underhåll		4 884 938	4 548 211
Summa bundet eget kapital		32 059 829	31 723 102
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 095 047	1 797 354
Årets resultat		1 566 182	−365 581
Summa fritt eget kapital		2 661 229	1 431 773
Summa eget kapital		34 721 058	33 154 876
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 786 114	40 968 634
Summa långfristiga skulder		44 786 114	40 968 634
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 789 708	19 261 344
Leverantörsskulder		565 262	380 195
Skatteskulder		19 461	8 961
Övriga skulder	Not 18	8 662	−110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 362 910	1 864 711
Summa kortfristiga skulder		16 746 002	21 515 100
Summa eget kapital och skulder		96 253 174	95 638 610



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 566 182	-365 581
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 300 422	2 208 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 866 604	1 843 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-677 524	-27 838
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-297 462	694 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 891 619	2 509 704
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-2 725 683
Investeringar i pågående byggnation	-104 259	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 259	-2 725 683
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-654 156	-679 156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-654 156	-679 156
Årets kassaflöde	2 133 204	-895 135
Likvidamedel vid årets början	4 205 775	5 100 910
Likvidamedel vid årets slut	6 338 979	4 205 775
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadsstomme	Linjär	100
VVS	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Värmeanläggning	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	Avskriven
Balkonginglasning	Linjär	40
Miljöhus	Linjär	20
Tak	Linjär	30
Dräneringsarbete och markarbete	Linjär	50
Stambyte	Linjär	50
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	30

Markvärdet 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	8 838 228	7 891 332
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	114 276	107 388
Hyror, garage	107 520	96 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 020	-25 604
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 160	-250
Bränsleavgifter, bostäder	1 293 552	1 077 876
Elavgifter	1 380	1 380
Debiterad fastighetsskatt-	2 256	2 256
Summa nettoomsättning	10 326 632	9 151 228

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	414 000	414 000
Balkonginglasning	498 960	498 960
Övriga ersättningar	39 570	36 712
Erhållna statliga bidrag	486 604	0
Övriga rörelseintäkter	29 308	3 546
Summa övriga rörelseintäkter	1 468 442	953 218



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-32 274	-363 370
Reparationer	-480 453	-916 594
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-248 580	-238 080
Försäkringspremier	-176 028	-157 168
Kabel- och digital-TV	-408 753	-411 141
Återbäring från Riksbyggen	11 500	11 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-48 135	-16 492
Serviceavtal	-13 641	0
Obligatoriska besiktningar	-2 290	-72 551
Bevakningskostnader	-2 251	0
Snö- och halkbekämpning	-110 626	-70 142
Statuskontroll	-3 876	-21 919
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 499
Förbrukningsinventarier	-18 091	-32 621
Vatten	-400 759	-395 534
Fastighetsel	-650 945	-257 589
Uppvärmning	-1 088 898	-1 725 696
Sophantering och återvinning	-213 999	-206 533
Förvaltningsarvode drift	-1 081 246	-898 267
Summa driftskostnader	-4 969 344	-5 773 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-928 189	-994 090
IT-kostnader	-4 903	-444
Arvode, yrkesrevisorer	-16 276	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-123 706	-27 173
Kreditupplysningar	-2 237	-503
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 916	-27 731
Kontorsmateriel	-17 948	-8 649
Telefon och porto	-6 504	-3 874
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Konsultarvoden	0	-21 194
Bankkostnader	-4 322	-2 775
Övriga externa kostnader	-6 365	-880
Summa övriga externa kostnader	-1 158 665	-1 107 988

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-260 050	-212 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 500	-8 500
Sociala kostnader	-73 765	-63 909
Summa personalkostnader	-347 315	-285 407



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 199 826	-2 108 031
Avskrivning Markanläggningar	-14 382	-14 382
Avskrivningar tillkommande utgifter	-86 214	-86 214
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 300 422	-2 208 628

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 500	21 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 500	21 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 482	30 867
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	39
Övriga ränteintäkter	6 914	85
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 472	30 991

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 512 118	-1 146 799
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 512 118	-1 146 799



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	93 715 353	90 989 670
Mark	343 000	343 000
Markanläggning	143 820	143 820
	94 202 173	91 476 490
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 725 683
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	0
	0	2 725 683
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 202 173	94 202 173
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 875 006	-27 680 760
Markanläggningar	-44 345	-29 963
	-29 919 351	-27 710 722
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 286 040	-2 194 246
Årets avskrivning markanläggningar	-14 382	-14 382
	-2 300 422	-2 208 628
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 219 773	-29 919 350
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	26 329 000	26 329 000
	26 329 000	26 329 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 311 400	90 611 822
Varav		
Byggnader	61 554 306	63 840 347
Mark	26 672 000	26 672 000
Markanläggningar	85 094	99 475
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 000 000	112 000 000
Lokaler	1 023 000	1 023 000
Totalt taxeringsvärde	113 023 000	113 023 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 495 000</i>	<i>87 495 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 528 000</i>	<i>25 528 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Årets pågående ny- och ombyggnation samt förskott	104 259	0
Vid årets slut	104 259	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	225 000	225 000
Summa andra långfristiga fordringar	225 000	225 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	584 289	81 758
Summa övriga fordringar	584 289	81 758

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	211 234	176 028
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 047	220 401
Förutbetald kabel-tv-avgift	102 188	102 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 797	15 638
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	636 266	514 255

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	4 686
Bankmedel	1 788 603	3 742 539
Transaktionskonto	4 550 375	458 550
Summa kassa och bank	6 338 978	4 205 775



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	59 575 822	60 229 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-654 156	-510 000
Lån som villkorsändras 2024	-11 135 552	-18 751 344
Långfristig skuld vid årets slut	44 786 114	40 968 634

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	0,86%	2024-05-10	4 812 500	0	75 000	4 737 500
SWEDBANK	4,68%	2024-11-25	9 600 000	0	75 000	9 525 000
SWEDBANK	2,29%	2025-02-25	9 525 000	0	100 000	9 425 000
SWEDBANK	1,20%	2026-01-23	3 737 093	0	0	3 737 093
SWEDBANK	3,74%	2026-06-17	4 329 041	0	135 000	4 194 041
SWEDBANK	2,39%	2027-10-25	9 500 000	0	100 000	9 400 000
SWEDBANK	4,44%	2025-02-25	9 151 344	0	69 156	9 082 188
SWEDBANK	2,50%	2028-06-21	9 575 000	0	100 000	9 475 000
Summa			60 229 978	0	654 156	59 575 822

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 702 208 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 702 208 kr årligen

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 010	0
Avräkning hyror och avgifter	-110	-110
Clearing	6 762	0
Summa övriga skulder	8 662	-110

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	203 214	133 914
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 015	18 469
Upplupna elkostnader	159 789	53 810
Upplupna vattenavgifter	0	33 818
Upplupna värmekostnader	68 627	369 543
Upplupna kostnader för renhållning	0	11 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	368 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 764	18 104
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	832 501	857 100
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 362 910	1 864 711

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	62 677 000	62 677 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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

Ordförande
Marianne Olsson

Daniel Linde

Carl-Martin Persson

Tim Örting

Beatrice Lienau

Anneli Linfeldt (avgått) Christoffer Werhof signerar som suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Ekstrand
Faktor AB

Ola Olsson



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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).

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.

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.

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.

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.

Riksbyggen BRF Gula Gården

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Gula Gården
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



Verifikat

Transaktion 09222115557515619601

Dokument

Årsredovisning efter revision 2023, RBF Gula Gården
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-04-19 12:27:27 CEST (+0200) av
Christoffer Werhof (CW1)
Färdigställt 2024-04-24 07:07:41 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Werhof (CW1)
Riksbyggen
christoffer.werhof@riksbyggen.se

Signerare

Beatrice Lienau (BL) Identifierad med svenskt BankID som "BEATRICE LIENAU" Brf Gula Gården lienau.beatrice25@gmail.com Signerade 2024-04-23 06:54:01 CEST (+0200)	Carl-Martin Persson (CP) Identifierad med svenskt BankID som "CARL-MARTIN PERSSON" Brf Gula Gården carl-martin.persson@gulagarden.se Signerade 2024-04-19 13:22:41 CEST (+0200)
Daniel Linde (DL) Identifierad med svenskt BankID som "DANIEL LINDE" Brf Gula Gården daniel.linde@hotmail.com Signerade 2024-04-19 15:58:53 CEST (+0200)	Marianne Olsson (MO) Identifierad med svenskt BankID som "MARIANNE OLSSON" Brf Gula Gården marianne.olsson@gulagarden.se Signerade 2024-04-22 03:30:40 CEST (+0200)
Tim Örtling (TÖ) Identifierad med svenskt BankID som "TIM HAMPUS LINDQVIST ÖRTING" tim.orting@gulagarden.se Signerade 2024-04-22 23:15:26 CEST (+0200)	Håkan Ekstrand (HE) Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan Andreas Ekstrand" Faktor AB hakan.ekstrand@faktor.se Signerade 2024-04-24 07:07:41 CEST (+0200)
Christoffer Werhof (CW2) Identifierad med svenskt BankID som "CHRISTOFFER WERHOF" Brf Gula Gården Personnummer 197410254176 christoffer.werhof@riksbyggen.se Signerade 2024-04-19 12:29:29 CEST (+0200)	Ola Olsson (OO) Identifierad med svenskt BankID som "OLA OLSSON" Brf Gula Gården oolsson@hotmail.se Signerade 2024-04-23 09:43:26 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515619601

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

