
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Österport
Org nr: 7696125959



Medlemsvinst

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 300 kronor i återbäring samt 2 520 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Österport får
härmed avge 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 Region Gotland.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader och driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 17%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 199% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 359 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 854 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fiskmåsen 2 i Region Gotland med 84 lägenheter samt 1 uthyrningslägenhet. Byggnaderna är uppförda 2007/2008. Fastighetens adress är Kung Magnus väg 20-36 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
29	32	22	1	84

Dessutom tillkommer

Gästlägenhet	Besökande	P-platser
1	18	84

Total bostadsarea	6 544 m ²
Total tomtarea	13 853 m ²

Årets taxeringsvärde	140 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	140 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Lyanders
Källsortering	Ragnsells
Hisservice	Hiss & Elservice
El	Geab
Fiber	Telia

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 227 tkr och planerat underhåll för 186 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 803 000 kr per år. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen under den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll Beskrivning	År
OVK	2014
Ventilation	2015
Belysning	2015
Installation lås	2016
Stamspolning	2020
OVK och imkanaler	2021
Tvätt och fogning fasader	2022

5

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	80 519
Cirkulationspump och belysning trapphus	105 384

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Martinsson	Ordförande	2025
Bertil Virgin	Ledamot	2025
Thony Sundstrand	Ledamot	2024
Petra Eriksson	Ledamot	2024
Ella Frimodigs	Ledamot Riksbyggen	Föräldra ledig

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jarl Gardell	Suppleant	2025
Rune Melin	Suppleant	2024
Niklas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision & Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
Nancy Lockman-Lundgren	Intern revisor	2024
Mikaela Bergmark Dunkels	Intern revisor suppleant	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Hultsten	Sammanställande 2024
Anders Nilsson	2024
Sara Johansson	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 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01.

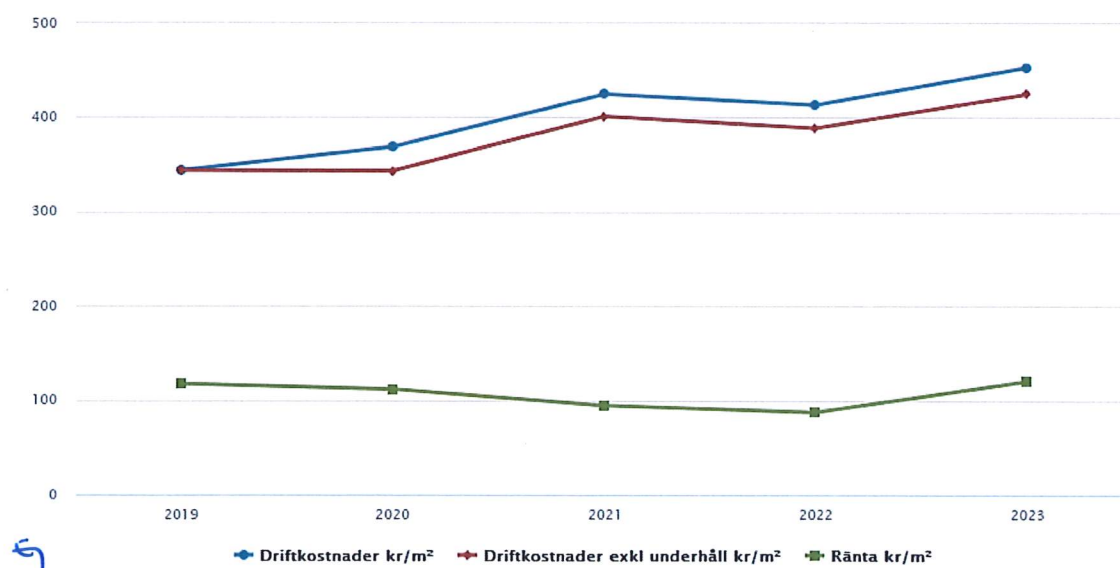
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 854 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 611 671	5 398 876	5 372 116	5 377 416	5 326 380
Rörelsens intäkter	5 943 101	5 709 029	5 677 666	5 642 749	5 668 841
Resultat efter finansiella poster	495 004	819 214	660 174	866 099	1 036 644
Årets resultat	495 004	819 214	660 174	866 099	1 036 644
Resultat exkl avskrivningar	1 854 336	2 172 324	2 004 572	2 210 497	2 381 042
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 404 336	1 722 324	1 628 572	1 834 497	2 005 042
Balansomslutning	158 753 411	158 612 179	159 568 739	160 501 959	162 332 404
Årets kassaflöde	1 519 473	172 826	406 833	-483 809	1 811 944
Soliditet %	69	69	68	67	65
Likviditet %	17	23	171	151	173
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	95	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	854	822	822	822	812
Driftkostnader kr/kvm	453	413	425	369	344
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	425	389	401	344	344
Energikostnad kr/kvm	223	206	193	175	179
Underhållsfond kr/kvm	728	688	644	610	578
Reservering till underhållsfond kr/kvm	69	69	57	57	57
Sparande kr/kvm	312	357	330	363	364
Ränta kr/kvm	120	87	94	112	118
Skuldsättning kr/kvm	7 412	7 499	7 754	8 007	8 418
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 412	7 499	7 754	8 007	8 418
Räntekänslighet %	8,7	9,1	9,4	9,7	10,4



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.

9

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 435 000	4 501 485	1 899 295	819 214
Disposition enl. årsstämmobeslut			819 214	-819 214
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-185 904	185 904	
Årets resultat				495 004
Vid årets slut	101 435 000	4 765 581	2 454 413	495 004

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 718 509
Årets resultat	495 004
Årets fondreservering	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 904
Summa	2 949 416

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 949 416**

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 611 671	5 398 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	331 430	310 153
Summa rörelseintäkter		5 943 101	5 709 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 965 968	-2 705 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 128	-184 667
Personalkostnader	Not 6	-114 523	-101 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 359 332	-1 353 110
Summa rörelsekostnader		-4 734 952	-4 344 013
Rörelseresultat		1 208 149	1 365 017
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 520	12 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	72 342	13 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-788 006	-571 600
Summa finansiella poster		-713 145	-545 803
Resultat efter finansiella poster		495 004	819 214
Årets resultat		495 004	819 214

9

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	153 957 812	155 302 210
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	125 696	140 630
Summa materiella anläggningstillgångar		154 083 507	155 442 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		154 209 507	155 568 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	3
Övriga fordringar		478	70 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	198 482	147 321
Summa kortfristiga fordringar		198 963	217 871
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 344 941	2 825 468
Summa kassa och bank		4 344 941	2 825 468
Summa omsättningstillgångar		4 543 904	3 043 339
Summa tillgångar		158 753 411	158 612 179

9

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 435 000	101 435 000
Fond för yttre underhåll		4 765 582	4 501 485
Summa bundet eget kapital		106 200 582	105 936 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 454 413	1 899 295
Årets resultat		495 004	819 214
Summa fritt eget kapital		2 949 416	2 718 509
Summa eget kapital		109 149 998	108 654 994
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 783 995	36 491 460
Summa långfristiga skulder		22 783 995	36 491 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 718 893	12 584 933
Leverantörsskulder		358 721	203 469
Skatteskulder		15 906	10 974
Övriga skulder		10 152	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	715 746	666 349
Summa kortfristiga skulder		26 819 418	13 465 725
Summa eget kapital och skulder		158 753 411	158 612 179

9

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	495 004	819 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 359 332	1 353 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 854 336	2 172 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	18 908	-74 383
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	13 353 693	11 826 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 226 937	13 924 305
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-149 342
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-149 342
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-13 707 464	-13 602 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 707 464	-13 602 137
Årets kassaflöde	1 519 473	172 826
Likvidamedel vid årets början	2 825 468	2 652 642
Likvidamedel vid årets slut	4 344 941	2 825 468
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

5

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 356 536	5 150 616
Hyror, p-platser	233 400	230 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 400	-600
Elavgifter	26 135	18 260
Summa nettoomsättning	5 611 671	5 398 876

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	230 832	230 832
Övriga ersättningar	91 910	77 692
Övriga rörelseintäkter	8 688	1 629
Summa övriga rörelseintäkter	331 430	310 153

9

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-185 904	-161 884
Reparationer	-226 828	-90 278
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-133 476	-127 596
Försäkringspremier	-50 558	-46 461
Kabel- och digital-TV	-235 078	-233 580
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 900
Serviceavtal	-3 213	-3 831
Obligatoriska besiktningar	-7 865	-51 357
Snö- och halkbekämpning	-62 495	-4 119
Förbrukningsinventarier	-91 081	-45 775
Vatten	-501 559	-443 393
Fastighetsel	-94 942	-93 853
Hushållsel	-8 996	-4 050
Uppvärmning	-855 349	-809 707
Sophantering och återvinning	-199 142	-175 627
Förvaltningsarvode drift	-311 780	-416 487
Summa driftskostnader	-2 965 968	-2 705 096

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-235 213	-143 214
Arvode, yrkesrevisorer	-17 775	-15 469
Övriga förvaltningskostnader	-20 268	-11 876
Kreditupplysningar	-960	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 558	-7 970
Kontorsmateriel	-840	0
Telefon och porto	-468	-372
Medlems- och föreningsavgifter	-3 360	-3 360
Bankkostnader	-3 686	-2 156
Övriga externa kostnader	0	-250
Summa övriga externa kostnader	-295 128	-184 667

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-90 551	-88 368
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	0
Sociala kostnader	-16 972	-12 772
Summa personalkostnader	-114 523	-101 140

9

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 344 398	-1 344 398
Avskrivning Installationer	-14 934	-8 712
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 359 332	-1 353 110

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	2 520	12 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 520	12 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 611	6 619
Ränteintäkter från likviditetsplacering	69 664	7 076
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	0
Övriga ränteintäkter	36	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	72 342	13 701

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-787 995	-571 600
Övriga räntekostnader	-11	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-788 006	-571 600

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	162 000 000	162 000 000
Mark	6 100 000	6 100 000
	168 100 000	168 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 100 000	168 100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 797 790	-11 453 391
	-12 797 790	-11 453 391
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 344 398	-1 344 398
	-1 344 398	-1 344 398
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 142 188	-12 797 790
Restvärde enligt plan vid årets slut	153 957 812	155 302 210



Varav

Byggnader	147 857 812	149 202 210
Mark	6 100 000	6 100 000

Taxeringsvärden

Bostäder	140 000 000	140 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	140 000 000	140 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 000 000</i>	<i>111 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	149 342	0
	149 342	0

Årets anskaffningar

Installationer	0	149 342
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 342	149 342

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer	-8 712	0
	-8 712	0

Årets avskrivningar

Installationer	-14 934	-8 712
	-14 934	-8 712

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-23 646	-8 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 696	140 630

Varav

Installationer	125 696	140 630
----------------	---------	---------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
252 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	126 000	126 000
Summa andra långfristiga fordringar	126 000	126 000

9

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	46 178	0
Förutbetalda försäkringspremier	35 817	32 650
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 803	57 304
Förutbetald renhållning	3 067	3 001
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 305	38 930
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 313	15 436
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 482	147 321

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 443 131	1 945 952
Transaktionskonto	901 810	879 516
Summa kassa och bank	4 344 941	2 825 468

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	48 502 888	49 076 393
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-547 992	-650 044
Omsättning av lån 2023	0	-11 934 889
Omsättning av lån 2024	-25 170 901	0
Långfristig skuld vid årets slut	22 783 995	36 491 460

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-03-30	11 934 889,00	-11 870 376,00	64 513,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2024-01-30	13 005 954,00	0,00	133 736,00	12 872 218,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-03-01	12 367 499,00	0,00	68 816,00	12 298 683,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2025-03-30	11 768 051,00	0,00	189 440,00	11 578 611,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2026-03-30	0,00	6 000 000,00	117 000,00	5 883 000,00
STADSHYPOTEK	4,60%	2026-09-30	0,00	5 870 376,00	0,00	5 870 376,00
Summa			49 076 393,00	0,00	573 505,00	48 502 888,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 547 992 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta 2-5 åren är ca 2 191 900 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 45 762 928 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 12 872 218 kr och 12 298 683 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.

5

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 072	13 888
Upplupna räntekostnader	22 097	22 327
Upplupna driftskostnader	23 069	0
Upplupna elkostnader	9 329	10 525
Upplupna värmekostnader	122 697	122 518
Upplupna styrelsearvoden	41 605	44 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 591	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	481 285	452 891
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	715 746	666 349

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	66 665 000	66 665 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 2024-03-27
Ort och datum

Christer Martinsson
Christer Martinsson

Bertil Virgin
Bertil Virgin

Petra Eriksson
Petra Eriksson

Thony Sundstrand
Thony Sundstrand

Niklas Nilsson
Niklas Nilsson
Suppleant för Ella Frimodigs

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4-2024

Emma Järlö
Emma Järlö/Auktoriserad revisor
Redovisning & Revision på Gotland

Nancy Lockman-Lundgren
Nancy Lockman-Lundgren / Intern revisor
Brf Österport

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Österport

Org.nr 769612-5959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Österport för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De upplyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

9

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Österport för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och 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.

5

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Visby 2024-04-22



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



Nancy Lockman-Lundgren
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 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.

RB BRF Österport

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Österport 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



RB BRF Österport (769612-5959)

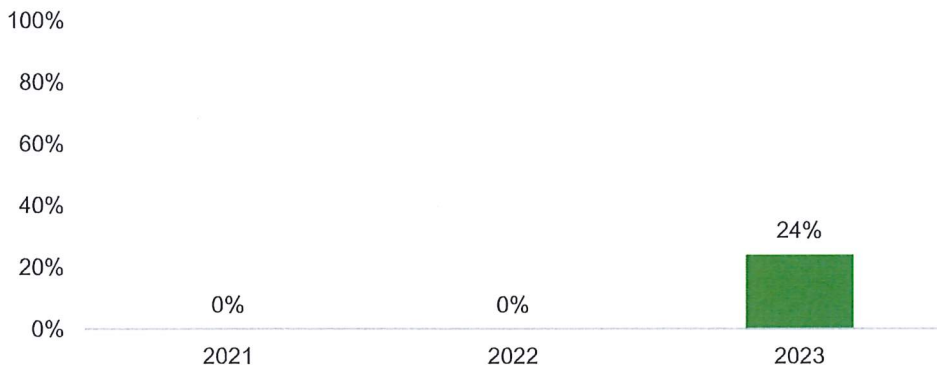


Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Österport har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Totalt har föreningen genomfört 24% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 16%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2023

Energi

- ✓ Övervakat driften
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Bytt ut och kontrollerat termostatterventiler
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning

- ✓ Anordnat skräpplockardag

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar

Inventering och utbildning

- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Kontrollerat temperaturen

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt odlingslotter
- ✓ Vattnat växter med regnvatten

Trygghet och trivsel

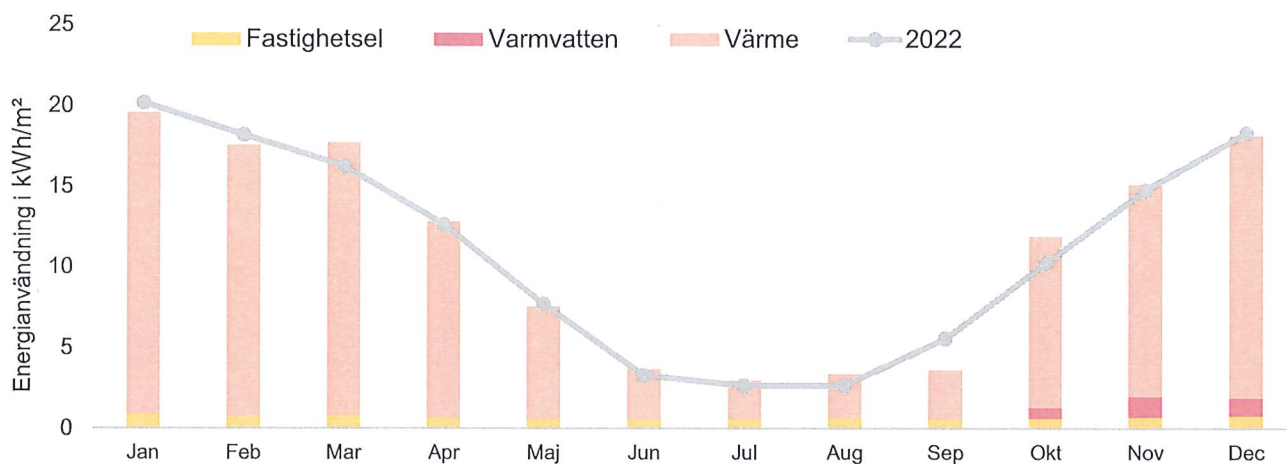
- ✓ Träffats dagtid

Energi

2023 var specifik energianvändning 134 kWh/m² varav fastighetsel stod för 8 kWh/m².

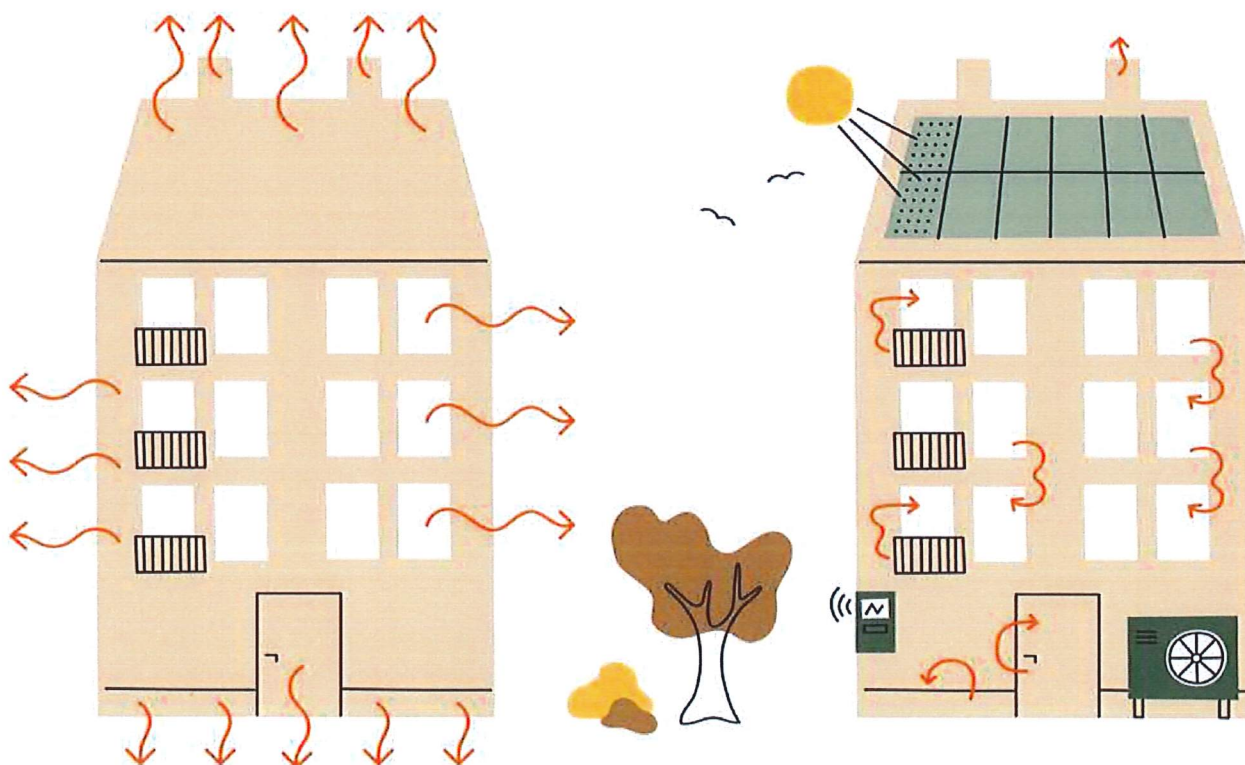
2022 var specifik energianvändning 132 kWh/m² varav fastighetsel stod för 9 kWh/m².

Specifik energianvändning per månad 2023



Vattenförbrukningen 2023 var 160 l/m² varav 60 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 3 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändning, vid dessa tillfällen används schabloner på 55 kWh/m² samt att 35% av kallvattnet användes till att värmas till varmvatten.

Föreningens totala area var 7 105 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens gällande energideklaration.



We Effect

We Effect bildades 1958 och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. We Effect har verksamhet i 20 länder och stöttar människor som lever i fattigdom i rätten till mat och ett värdigt boende. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksborgen förra året in 2 412 859 kronor till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se/>

