



# 2023

Årsredovisning

Brf Richertsgatan 12



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Johanneberg 22:2     | 2003    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1991

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 1 449 kvm. Byggnadernas totalyta är 1449 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Arsham Asgharian        | Ordförande                     |
| Frida Pauli             | Styrelseledamot                |
| Anton Solback           | Styrelseledamot tom 2023-12-13 |
| Robert Anderson         | Styrelseledamot                |
| Ulla Maj-Lis Edvardsson | Suppleant                      |
| Britt-Marie Claesson    | Suppleant                      |

### Valberedning

Margareta Antby  
Sven-Åke Lindgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Fredrik Einarsson    Revisor  
Olle Söderberg       Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som reviderades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Tvätt fasad, balkonger och stuprör  
Smörjning, justering och viss målning av fönster och balkongdörrar i lägenheter  
Spolning avloppsstammar  
Målning yttertak  
Målning utsida fönster trapphus
- 2020-2021** ● Radonmätning
- 2020** ● Byte av en tvättmaskin
- 2019** ● Energideklaration  
OVK besiktning  
Spolning avloppsstammar  
Byte av ventiler kallt och varmt vatten i källaren  
Åtgärda läckage inkommande kallvattenledning
- 2018** ● Byte av rökgasfläkt för öppna spisar  
Extra ventilation i ettorna  
Avfuktare bytt i torkrummet  
Bytt clips balkongdörrar  
Reparation sopsug tank  
Byte hiss
- 2017** ● Fällt träd på baksidan  
Bytt clips på fönster.  
Satt brytskydd på ytterdörrar
- 2016** ● Besiktning av fönster och balkongdörrar  
Oljud och rök från öppna spisar har undersökts. Fläkt justerats.
- 2015** ● OVK besiktning slutförd  
Spolning och filmning av dagvattenssystemet
- 2014** ● OVK besiktning

|                  |                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2014</b>      | ● Målning trapphus<br>Spolning avloppsstammar<br>Sammankopplade brandvarnare i trapphus<br>Underhåll fönster trapphus                                                     |
| <b>2013</b>      | ● Byte värmepump<br>Injustering värmesystem<br>Nya brandvarnare i samtliga lägenheter                                                                                     |
| <b>2012</b>      | ● Ny porttelefon                                                                                                                                                          |
| <b>2010-2011</b> | ● Byte av balkonger<br>Fasadrenovering och målning                                                                                                                        |
| <b>2010</b>      | ● Yttertak, renovering & målning<br>Byte av fläkt till öppna spisar                                                                                                       |
| <b>2007</b>      | ● Fönster & dörrar i trapphuset<br>Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring                                                                                  |
| <b>2006</b>      | ● Tvättstugan, maskiner                                                                                                                                                   |
| <b>2004</b>      | ● Ventilation<br>Yttertak, bättring                                                                                                                                       |
| <b>1991</b>      | ● Elstambyte<br>Rörstambyte<br>Kakel i tvättstugan<br>Hiss, styrning<br>Målning trapphus & källare<br>Yttertak, målning<br>Renovering av balkonger<br>Omputsning av fasad |

#### Planerade underhåll

|             |                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2024</b> | ● Avfallshantering på baksidan<br>Byte av cirkulationspump vatten<br>Byte av expansionskärl<br>OVK besiktning<br>Byte/förbättring till LED-lampor i trapphus<br>Byte belysningsarmatur med LED med sensor i källare |
| <b>2026</b> | ● Byte av styrskap och frekvensomvandlare för fläktar<br>Besiktning el                                                                                                                                              |
| <b>2027</b> | ● Sotning<br>Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör                                                                                                                                                              |

### Avtal med leverantörer

|                             |                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------|
| Bredband/Telefoni/Kabel-TV  | Tele2                                                    |
| Porttelefon                 | Telia                                                    |
| Elleverantör                | Göteborgs energi DinEl                                   |
| Ekonomisk förvaltning       | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB                      |
| Lägenhetsförteckning        | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB                      |
| Brandskydd                  | Presto                                                   |
| Städning                    | Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB            |
| Hissunderhåll               | Kone                                                     |
| Fastighetsskötsel           | Avtal via SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB            |
| Snöröjning                  | Park-och naturförvaltningen - Gaturenhållningen Göteborg |
| Fastighetsjour              | Låsinvest                                                |
| Bokningssystem av tvättider | Bokatvättid                                              |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har under året belastats med högre fasta kostnader, i synnerhet högre räntekostnader. Under 2024 kommer vi se fortsatt ökning av kostnaderna, där räntekostnaderna kommer utgöra den största ökningen. Lånet om 3,1 Mkr som förfaller 2024-01-28 har omförhandlats till en ränta om 3,70%, bundet på 2 år. Med bakgrund i detta beslutades avgiften att höjas med 12% från 1 januari 2024.

Utöver detta har föreningen haft en del större utgifter relaterat till planerade underhåll. Dessa underhåll förklarar 2023 års negativa resultat och är inte en del av föreningens fasta löpande kostnader. Se avsnitt "Historiska underhåll" för de underhåll som genomförts under 2023.

Under året har även projektering av avfallshantering påbörjats. Förhoppningen var att detta skulle vara på plats innan årskiftet men då processen med bygglov varit utdragen har detta skjutits fram till början av 2024.

Avloppsstam i kök och badrum har stickprovfilmats i 2 st tvår och 2 st ettor på första och andra våningen. Filmning utfördes av Cleanpipe som återkom med rekommendation att filma om 1-2 år för att se utveckling av rostangrepp.

Föreningen har under året ansökt om elstöd om totalt 10 611 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 3%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Beviljande andrahandsuthyrningar: 3 st.

Överlåtelse-och pantämningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 158 554  | 1 119 530  | 1 112 295  | 1 109 914  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 038 450 | -40 056    | 37 703     | 109 477    |
| Soliditet (%)                                      | 74         | 75         | 75         | 75         |
| Yttre fond                                         | 1 507 402  | 1 309 438  | 1 148 026  | 1 005 871  |
| Taxeringsvärde                                     | 53 400 000 | 53 400 000 | 51 000 000 | 51 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 782        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,9       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 4 279      | 4 279      | 4 279      | 4 279      |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 4 279      | 4 279      | 4 279      | 4 279      |
| Sparande per kvm totalyta                          | 62         | 143        | 216        | 279        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 39         | 48         | 33         | 25         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 116        | 124        | 108        | 93         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 55         | 46         | 45         | 44         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 210        | 219        | 186        | 161        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,06       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,47       | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på större planerade underhåll enligt nedan:

- Rengöring och målning av tak
- Tvätt av balkonger
- Tvätt och målning av stuprör
- Tvätt och impregnering av fasad på fram-och baksida
- Spolning av avlopp
- Vattenskada i tak/vägg i lägenhet i samband med kraftigt oväder under hösten.

Årets avskrivningar uppgår även till 247 536 kr.

Föreningen hade likvida medel avsatt som täckte dessa kostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av övriga<br>poster | 2023-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 15 399 712        | -                                            | -                               | 15 399 712        |
| Upplåtelseavgifter    | 5 152 827         | -                                            | -                               | 5 152 827         |
| Fond, yttre underhåll | 1 309 438         | -                                            | 197 964                         | 1 507 402         |
| Balanserat resultat   | -2 210 190        | -40 056                                      | -197 964                        | -2 448 209        |
| Årets resultat        | -40 056           | 40 056                                       | -1 038 450                      | -1 057 363        |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>19 611 732</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 038 450</b>               | <b>18 554 368</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 250 246        |
| Årets resultat                                                     | -1 038 450        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -197 964          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 486 660</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 915 299           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 571 361</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 158 554         | 1 119 530         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 10 761            | 382               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 169 315</b>  | <b>1 119 912</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 521 103        | -595 012          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -273 179          | -222 889          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -54 847           | -53 320           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -247 536          | -246 850          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 096 665</b> | <b>-1 118 071</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-927 350</b>   | <b>1 841</b>      |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 16 859            | 4 749             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -127 960          | -46 646           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-111 101</b>   | <b>-41 897</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 038 450</b> | <b>-40 056</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 038 450</b> | <b>-40 056</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12, 17 | 23 905 342        | 24 152 878        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>23 905 342</b> | <b>24 152 878</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 13     | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>23 908 142</b> | <b>24 155 678</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 12 373            | 2 481             |
| Övriga fordringar                              | 14     | 1 115 643         | 1 879 099         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 128 016</b>  | <b>1 881 580</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 128 016</b>  | <b>1 881 580</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>25 036 158</b> | <b>26 037 258</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 20 552 539        | 20 552 539        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 507 402         | 1 309 438         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>22 059 941</b> | <b>21 861 977</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 448 209        | -2 210 190        |
| Årets resultat                               |        | -1 038 450        | -40 056           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 486 660</b> | <b>-2 250 245</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>18 573 281</b> | <b>19 611 732</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 3 100 000         | 3 100 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 100 000</b>  | <b>3 100 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17     | 3 100 000         | 3 100 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 83 850            | 63 806            |
| Skatteskulder                                |        | 5 698             | 4 021             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 370               | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 172 959           | 157 699           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 362 877</b>  | <b>3 325 526</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>25 036 158</b> | <b>26 037 258</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-927 350</b>  | <b>1 841</b>     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 247 536          | 246 850          |
|                                                                                 | <b>-679 814</b>  | <b>248 691</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 16 859           | 4 749            |
| Erlagd ränta                                                                    | -125 774         | -46 645          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-788 728</b>  | <b>206 795</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -10 681          | -2 816           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 35 165           | 17 861           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-764 244</b>  | <b>221 840</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-764 244</b>  | <b>221 840</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 864 548</b> | <b>1 642 708</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 100 303</b> | <b>1 864 548</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |            |
|---------|------------|
| Byggnad | 0,88 - 4 % |
|---------|------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 133 523        | 1 108 553        |
| Övriga intäkter         | 400              | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 4 200            | 1 449            |
| Överlåtelseavgift       | 11 817           | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 8 616            | 9 462            |
| Öres- och kronutjämning | -2               | 66               |
| <b>Summa</b>            | <b>1 158 554</b> | <b>1 119 530</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2023          | 2022       |
|-----------------|---------------|------------|
| Elstöd          | 10 611        | 0          |
| Övriga intäkter | 150           | 382        |
| <b>Summa</b>    | <b>10 761</b> | <b>382</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                             | 2023          | 2022          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 2 794         | 0             |
| Larm och bevakning          | 0             | 375           |
| Hissbesiktning              | 5 091         | 1 958         |
| Brandskydd                  | 6 376         | 4 462         |
| Gårdkostnader               | 295           | 0             |
| Gemensamma utrymmen         | 0             | 1 423         |
| Sophantering                | 0             | 2 305         |
| Snöröjning/sandning         | 932           | 0             |
| Serviceavtal                | 6 219         | 1 993         |
| Förbrukningsmaterial        | 3 426         | 4 645         |
| <b>Summa</b>                | <b>25 133</b> | <b>17 161</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                    | 2023          | 2022          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga         | 6 499         | 9 217         |
| Trapphus/port/entr | 0             | 3 375         |
| VVS                | 11 916        | 0             |
| Ventilation        | 0             | 19 140        |
| Fönster            | 0             | 27 553        |
| Balkonger/altaner  | 3 300         | 0             |
| Vattenskada        | 41 497        | 0             |
| <b>Summa</b>       | <b>63 212</b> | <b>59 285</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                          | 2023           | 2022     |
|--------------------------|----------------|----------|
| Sophantering/återvinning | 15 346         | 0        |
| VVS                      | 49 988         | 0        |
| Tak                      | 294 875        | 0        |
| Fasader                  | 55 750         | 0        |
| Fönster                  | 419 590        | 0        |
| Balkonger/altaner        | 79 750         | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>915 299</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 56 532         | 69 826         |
| Uppvärmning             | 168 194        | 180 250        |
| Vatten                  | 79 182         | 67 029         |
| Sophämtning/renhållning | 35 842         | 37 103         |
| Grovsopor               | 4 492          | 3 135          |
| <b>Summa</b>            | <b>344 242</b> | <b>357 343</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 27 138         | 24 015         |
| Kabel-TV               | 25 257         | 23 186         |
| Bredband               | 76 330         | 71 490         |
| Fastighetsskatt        | 44 492         | 42 532         |
| <b>Summa</b>           | <b>173 217</b> | <b>161 223</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning             | 4 607          | 0              |
| Tele- och datakommunikation  | 9 236          | 6 648          |
| Fritids och trivselkostnader | 2 933          | 3 474          |
| Föreningskostnader           | 4 844          | 3 726          |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 171 392        | 164 147        |
| Överlåtelsekostnad           | 14 704         | 0              |
| Pantsättningskostnad         | 8 667          | 0              |
| Korttidsinventarier          | 667            | 0              |
| Administration               | 2 643          | 3 985          |
| Konsultkostnader             | 47 827         | 35 250         |
| Tidningar och facklitteratur | 689            | 689            |
| Bostadsrätterna Sverige      | 4 970          | 4 970          |
| <b>Summa</b>                 | <b>273 179</b> | <b>222 889</b> |



#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                           | 2023          | 2022          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden           | 41 429        | 41 427        |
| Revisionsarvode arvoderad | 999           | 999           |
| Arbetsgivaravgifter       | 12 419        | 10 894        |
| <b>Summa</b>              | <b>54 847</b> | <b>53 320</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 127 960        | 46 577        |
| Övriga räntekostnader        | 0              | 69            |
| <b>Summa</b>                 | <b>127 960</b> | <b>46 646</b> |

#### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 27 399 240        | 27 399 240        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>27 399 240</b> | <b>27 399 240</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 246 362        | -2 999 512        |
| Årets avskrivning                             | -247 536          | -246 850          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 493 898</b> | <b>-3 246 362</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>23 905 342</b> | <b>24 152 878</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 474 760</i>  | <i>5 474 760</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 23 400 000        | 23 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 30 000 000        | 30 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>53 400 000</b> | <b>53 400 000</b> |

#### NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 15 340           | 14 551           |
| Klientmedel       | 0                | 809 820          |
| Transaktionskonto | 166 713          | 0                |
| Borgo räntekonto  | 933 590          | 1 054 728        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 115 643</b> | <b>1 879 099</b> |

#### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-01-28               | 3,91 %                  | 1 450 000           | 1 450 000           |
| SEB                   | 2024-01-28               | 0,61 %                  | 3 100 000           | 3 100 000           |
| SEB                   | 2025-03-28               | 4,16 %                  | 1 650 000           | 1 650 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 200 000</b>    | <b>6 200 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 100 000           | 3 100 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostnad Värme               | 23 661         | 24 176         |
| Uppl kostn räntor                | 2 848          | 662            |
| Uppl kostnad arvoden             | 30 000         | 30 000         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 9 426          | 9 426          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 107 024        | 93 435         |
| <b>Summa</b>                     | <b>172 959</b> | <b>157 699</b> |

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 660 000 | 14 660 000 |

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften har höjts med 12 % från och med 1 januari 2024. Lånet på 3,1 Mkr har omförhandlats till en ränta på 3,7%, bundet på 2 år.

## Underskrifter

Göteborg, 2024 - 04 - 16

Ort och datum

Arsham Asgharian

Arsham Asgharian  
Ordförande

Frida Pauli

Frida Pauli  
Styrelseledamot

Robert Anderson

Robert Anderson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 16

Fredrik Einarsson

Fredrik Einarsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

## BRF RICHERTSGATAN 12, Organisationsnummer 769608-9114

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Richertsgatan 12, bokföringsår 2023-01-01 till 2023-12-31. I samband med det har jag även tagit del av protokollen från föreningsstämman och styrelsens sammanträden samt föreningens räkenskaper.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats på ett korrekt sätt och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen och godkänner styrelsen förslag till resultatdisposition.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2024-04-16



Fredrik Einarsson