

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Jupiter
Org nr: 769613-9059

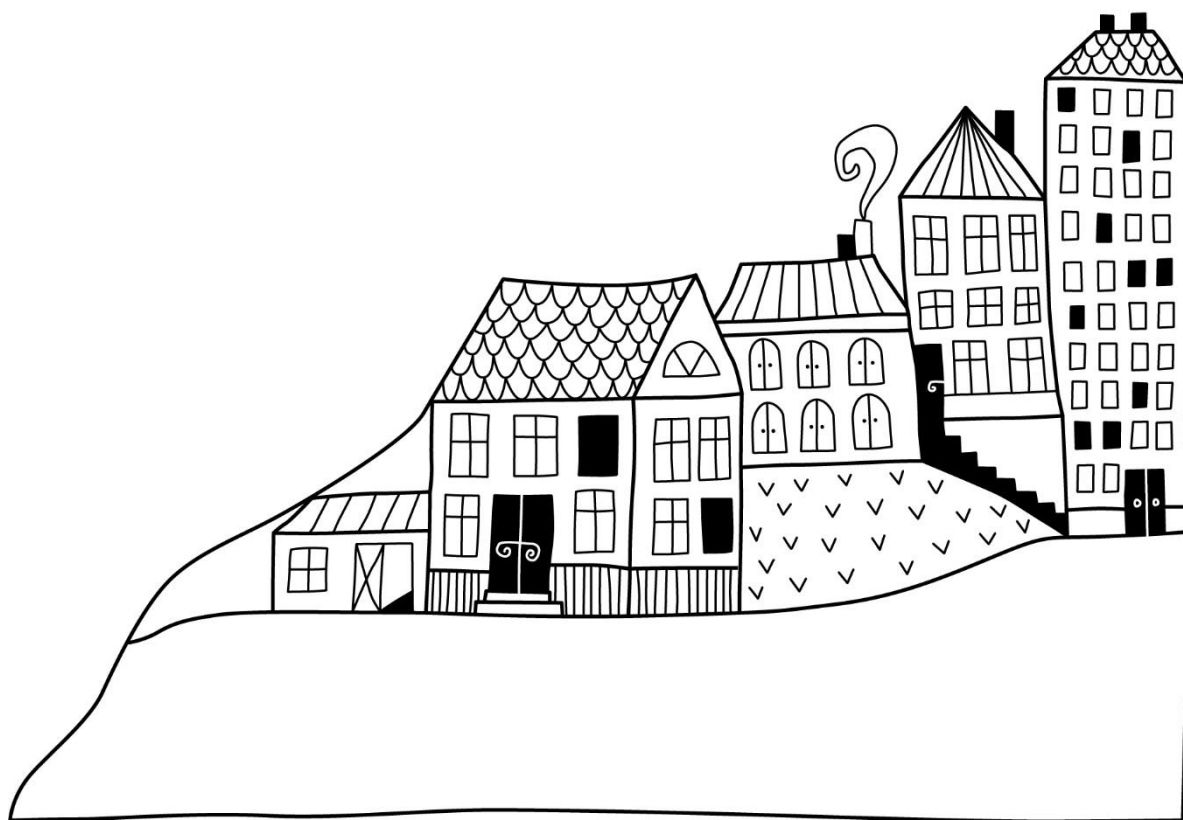


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Jupiter får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 016 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 751 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 71:3 i Göteborgs kommun med därpå uppfört ett flerbostadshus i åtta våningar jämte källarplan innehållande två trapphus med 46 bostadslägenheter. Fastigheten är uppförd 2008 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgår till 134 971 000 kr. Fastighetens adress är Vestagatan 9 och 11 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	14	14	14	2	46

Dessutom tillkommer:

Garage
31

Total tomtarea	1 723 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 767 m ²
Total bostadsarea	3 767 m ²

Årets taxeringsvärde	139 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	128 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Riksbyggen Ekonomisk förvaltning

Riksbyggen Teknisk förvaltning

Riksbyggen Fastighetsservice

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

Föreningen är delägare i Venus Norra Samfällighetsförening tillsammans med övriga sex bostadsrättsföreningar i kvarteret (brf Mars, brf Venus, brf Spårvagnen, brf Saturnus och brf Trådbussen). Totalt finns 330 bostadslägenheter inom kvarteret.

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 152 tkr och planerat underhåll för 134 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 200tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	18 500
Huskropp utvändigt	63 375
Övrigt	51 625

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Blixt	Ordförande	2023
Bodil Åkesson	Sekreterare	2023
Bengt Wennerbäck	Vice ordförande	2024
Julietta Spahija	Ledamot	2023
Tomas Bratt	Ledamot	2023
Pierre Hult	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Christiansen	Suppleant	2023
Jan Salomonsson	Suppleant	2023
Tatjana Vantchantchin	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	Extern revisor	2023
Margareta Nilsson	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Holm	2023
Sime Colak	2023

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.

Verksamheten

Under året har vi renoverat våra entréer mot Vestagatan och mot innergården. Vi har också målat om i vårt miljörum. Slamsugning har också genomförts i hela fastigheten.

Gällande miljöarbetet i styrelsen har vi fortsatt att beställa en container på våren och en på hösten för att underlätta avfallshanteringen för våra bostadsrättsinnehavare.

Kommande arbeten

Under 2024-2026 har vi lite större underhåll planerade som bland annat innebär byte av FTX-aggregat och översyn av fastighetens plåttak (1,3milj).

Vi väntar fortsatt på en offert från samfälligheten gällande reparation av golvet i garaget.

Ordföranden har ordet

Under året har styrelsen jobbat intensivt med att se över föreningens förutsättningar. Styrelsen har beslutat att säga upp det gemensamma avtalet för kabel-tv och istället erbjuda varje hushåll en kostnadsfri fiberuppkoppling 1000/1000 start VT23.

Föreningens ekonomi ser fortsatt bra ut och samtliga lån är bundna till 2024, 2026 och 2028 och är tecknade under 1% ränta vilket ger föreningen goda förutsättningar i rådande ekonomiska klimat.

Tack för förtroendet //Martin

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 636 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 766	2 766	2 766	2 768	2 771
Resultat efter finansiella poster	-264	-116	-89	46	-11
Årets resultat	-264	-116	-89	46	-11
Resultat exklusive avskrivningar	751	900	927	1 061	1 003
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	115	115	53	53	53
Balansomslutning	128 220	128 726	129 186	131 292	131 419
Soliditet %	81	81	81	79	79
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	636	636	636	636	636
Driftkostnader, kr/m ²	357	316	308	267	277
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	321	316	281	262	250
Ränta, kr/m ²	59	59	66	73	74
Underhållsfond, kr/m ²	653	573	458	432	384
Lån, kr/m ²	6 347	6 402	6 457	7 043	7 098

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 980 000	2 159 773	-1 951 609	-116 053
Disposition enl. årsstämmobeslut			-116 053	116 053
Reservering underhållsfond		434 073	-434 073	
Ianspråktagande av underhållsfond		-133 500	133 500	
Årets resultat				-264 425
Vid årets slut	103 980 000	2 460 346	-2 368 235	-264 425

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 067 662
Årets resultat	-264 425
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-434 073
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 500
Summa	-2 632 661

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 632 661**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 766 348	2 766 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 269	30 522
Summa rörelseintäkter		2 787 617	2 796 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 342 991	-1 188 735
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 823	-396 414
Personalkostnader	Not 6	-98 307	-91 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 015 804	-1 015 804
Summa rörelsekostnader		-2 847 924	-2 692 912
Rörelseresultat		-60 307	103 958
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 208	2 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 185	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 511	-222 219
Summa finansiella poster		-204 118	-220 011
Resultat efter finansiella poster		-264 425	-116 053
Årets resultat		-264 425	-116 053

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	125 619 793	126 634 197
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	18 200	19 600
Summa materiella anläggningstillgångar		125 637 993	126 653 797
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		23 000	23 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 000	23 000
Summa anläggningstillgångar		125 660 993	126 676 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 590	9
Övriga fordringar		45 564	76 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	84 281	118 508
Summa kortfristiga fordringar		134 435	194 961
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 424 190	1 854 720
Summa kassa och bank		2 424 190	1 854 720
Summa omsättningstillgångar		2 558 625	2 049 681
Summa tillgångar		128 219 618	128 726 478

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 980 000	103 980 000
Fond för yttre underhåll		2 460 346	2 159 773
Summa bundet eget kapital		106 440 346	106 139 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 368 235	-1 951 609
Årets resultat		-264 425	-116 053
Summa fritt eget kapital		-2 632 661	-2 067 662
Summa eget kapital		103 807 685	104 072 111
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	23 703 900	23 910 500
Summa långfristiga skulder		23 703 900	23 910 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	206 600	206 600
Leverantörsskulder		54 479	40 543
Skatteskulder		3 599	36 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	443 355	459 998
Summa kortfristiga skulder		708 033	743 867
Summa eget kapital och skulder		128 219 618	128 726 478

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
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Installationer	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 394 348	2 394 348
Hyror, garage	372 000	372 000
Summa nettoomsättning	2 766 348	2 766 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	18 889	29 904
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	2 382	618
Summa övriga rörelseintäkter	21 269	30 522

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-133 500	0
Reparationer	-152 064	-155 124
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 874	-67 114
Samfällighetsavgifter	-178 468	-178 451
Försäkringspremier	-58 088	-56 694
Kabel- och digital-TV	-76 472	-71 936
Återbäring från Riksbyggen	4 500	4 000
Obligatoriska besiktningar	-27 638	0
Bevakningskostnader	-11 208	-1 208
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 093	-26 355
Förbrukningsinventarier	-5 459	-8 628
Vatten	-108 349	-108 298
Fastighetsel	-150 835	-124 670
Uppvärmning	-260 517	-281 214
Sophantering och återvinning	-110 186	-100 630
Förvaltningsarvode drift	-3 741	-12 415
Summa driftskostnader	-1 342 991	-1 188 735

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	0	-5 460
Förvaltningsarvode administration	-327 508	-320 147
Styrelsearvode	-10 670	-10 670
Arvode, yrkesrevisorer	-22 750	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-4 981	-9 789
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 880	-22 746
Kontorsmateriel	-2 814	-1 987
Medlems- och föreningsavgifter	-1 840	0
Serviceavgifter	0	-3 385
Bankkostnader	-2 580	-2 030
Övriga externa kostnader	-800	-700
Summa övriga externa kostnader	-390 823	-396 414

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-64 914	-64 174
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 490	-8 200
Sociala kostnader	-20 903	-19 585
Summa personalkostnader	-98 307	-91 959

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 005 011	-1 005 011
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 393	-9 393
Avskrivning Installationer	-1 400	-1 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 015 804	-1 015 804

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	117 000 000	117 000 000
Standardförbättringar	187 865	187 865
Mark	17 971 000	17 971 000
	135 158 865	135 158 865
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 158 865	135 158 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 449 523	-7 444 512
Standardförbättringar	-75 145	-65 752
	-8 524 668	-7 510 263
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 005 010	-1 005 010
Standardförbättringar	-9 393	-9 393
	-1 014 403	-1 014 403
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 539 071	-8 524 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 619 793	126 634 198
Varav		
Byggnader	107 545 466	108 550 477
Mark	17 971 000	17 971 000
Standardförbättringar	103 327	112 720
Taxeringsvärden		
Bostäder	139 000 000	128 000 000
Totalt taxeringsvärde	139 000 000	128 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>85 000 000</i>	<i>69 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 000 000</i>	<i>59 000 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	35 000	35 000
	35 000	35 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 000	35 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-15 400	-14 000
	-15 400	-14 000
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 400	-1 400
	-1 400	-1 400
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-16 800	-15 400
	-16 800	-15 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 800	-15 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 200	19 600
Varav		
Installationer	18 200	19 600

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 150	58 088
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 131	15 803
Förutbetald samfällighetsavgift	0	44 617
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 281	118 508

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	23 910 500	24 117 100
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-206 600	-206 600
Långfristig skuld vid årets slut	23 703 900	23 910 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,84%	2024-10-16	9 730 000,00	0,00	0,00	9 730 000,00
NORDEA	0,95%	2025-04-16	7 987 100,00	0,00	206 600,00	7 780 500,00
NORDEA	0,99%	2028-11-13	6 400 000,00	0,00	0,00	6 400 000,00
Summa			24 117 100,00	0,00	206 600,00	23 910 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 000	10 000
Upplupna räntekostnader	38 763	38 492
Upplupna elkostnader	15 623	11 615
Upplupna vattenavgifter	28 952	26 670
Upplupna värmekostnader	43 890	42 492
Upplupna kostnader för renhållning	15 962	14 235
Upplupna revisionsarvoden	19 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	40 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 670	24 109
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 495	237 385
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443 355	459 998

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 991 000	30 991 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Martin Blixt

Bodil Åkesson

Bengt Wennerbäck

Julietta Spahija

Tomas Bratt

Pierre Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats -

Magnus Emilsson
BoRevison AB

Margareta Nilsson
Förtroendevald revisor

