

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tigeröga
Org nr: 769633–5277

2023-01-01 – 2023-12-31



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tigeröga får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-12-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-13.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 4 i Mölndals kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	16
Totalt	26

Total tomtarea 1 816 m²

Bostäder bostadsrätt 1 194 m²

Total bostadsarea 1 194 m²

Årets taxeringsvärde 38 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 400 000 kr

Föreningen disponerar garageplatser i garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning och finns under fastigheten. Hyra av garageplats sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB).

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell



utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av stomme och grundläggning. I gemensamhetsanläggningen Kummeln GA:1 ingår 8 st. fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 2682/26826-delar (ca 10%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage och boendeparkering. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:3 ingår 4 st. fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 5/147-delar (ca 3,4%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:4 ingår 4 st. fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 17/100-delar (17%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård och tekniska installationer. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:5 ingår 3 st. fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 13/100-delar (13 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:6 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning GA:6 ingår 3 st. fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 28/100-delar (28%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:7 ingår 3 st. fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 16/100-delar (16%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:9 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av spillvattenledning. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:9 ingår 2 st. fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 45/100-delar (45%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av ventilation. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:10 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 69/100-delar (69%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kummeln GA:11 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av värme och vatten. I gemensamhetsanläggning Kummeln GA:11 ingår 2 st. fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 69/100-delar (69%) av driftskostnaderna.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i Kummelns samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen Bostadsrättsföreningarna Grandalia, Lobelia, Petunia och Browallia samt Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Kummeln GA:3-7.



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 19 tkr. Föreningens hus är nybyggda och något planerat underhåll har inte varit aktuellt under året.

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. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad september 2023.

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 623 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 521 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 7 759 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 259 tkr (217 kr/m²). Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen är 222 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för året 2023 gjorts enligt rekommendation i underhållsplanen med 222 tkr (186 kr/m²).

Föreningen planerat att utföra nedanstående underhåll.

År 2024 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt rensning ventilationskanaler
År 2025 Fasadtvätt och stamspolning (mindre omfattning)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Nilsson	Ordförande	2025
Fredrik Sjöbäck	Vice ordförande	2025
Adam Wendell Åslund	Sekreterare	2024
Amila Novo	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Nilsson	Suppleant	2025
Sasko Jovanov	Suppleant	2024
Marléne Sandegren	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	
Ingela Parmryd		

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Centeno	



Alexander Centeno
Malin Krarup

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 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.

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

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 145 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte avgifter som debiteras enligt faktisk förbrukning eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 444	1 376	1 369	1 380	1 329
Resultat efter finansiella poster*	-310	-193	-378	289	-199
Resultat exkl avskrivningar	240	357	172	838	351
Balansomslutning	68 904	69 244	69 576	69 839	69 501
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	93	99	78	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 210	1 153	1 147	1 156	1 122
Driftkostnader kr/kvm	523	488	535	318	455
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	523	488	511	318	455
Energikostnad kr/kvm*	301	219	247	150	212
Underhållsfond kr/kvm	1 116	930	476	325	163
Sparande kr/kvm*	201	299	167	703	285
Ränta kr/kvm	276	192	191	219	151
Skuldsättning kr/kvm*	12 664	12 700	12 718	12 741	12 763
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 664	12 700	12 718	12 741	12 763
Räntekänslighet %*	10,5	11,0	11,1	11,0	11,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

År 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Föreningens avskrivningar leder till negativt resultat för 2023. I resultatet ingår avskrivningar med 550 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 240 tkr.

Föreningen har ett sparande per kvm som överstiger rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen per kvm.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och styrelsen har höjt årsavgiften med ytterligare 6% från årsskiftet, vilket kommer påverka kassaflöde och sparande positivt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 240 000	1 109 875	-1 408 091	-192 521
Disposition enl. årsstämmobeslut			-192 521	192 521
Reservering underhållsfond		222 000	-222 000	
Årets resultat				-310 155
Vid årets slut	54 240 000	1 331 875	-1 822 612	-310 155

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 600 612
Årets resultat	-310 155
Årets fondreservering enligt stadgarna	-222 000
Summa	-2 132 766

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 132 766**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 444 299	1 376 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 773	97 874
Summa rörelseintäkter		1 474 072	1 474 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-624 439	-582 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 186	-285 144
Personalkostnader	Not 6	-54 830	-33 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-549 655	-549 655
Summa rörelsekostnader		-1 488 110	-1 450 777
Rörelseresultat		-14 038	23 297
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	780	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 160	9 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-329 056	-229 279
Summa finansiella poster		-296 117	-215 817
Resultat efter finansiella poster		-310 155	-192 521
Årets resultat		-310 155	-192 521



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	66 736 725	67 286 380
Summa materiella anläggningstillgångar		66 736 725	67 286 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	39 000	39 000
Andra långfristiga andelar	Not 12	70 828	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 828	39 000
Summa anläggningstillgångar		66 846 553	67 325 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36	5 338
Övriga fordringar	Not 13	541	1 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	62 500	98 928
Summa kortfristiga fordringar		63 077	105 945
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 994 304	1 812 692
Summa kassa och bank		1 994 304	1 812 692
Summa omsättningstillgångar		2 057 381	1 918 636
Summa tillgångar		68 903 934	69 244 016



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 240 000	54 240 000
Fond för yttre underhåll		1 331 875	1 109 875
Summa bundet eget kapital		55 571 875	55 349 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 822 612	-1 408 091
Årets resultat		-310 155	-192 521
Summa fritt eget kapital		-2 132 766	-1 600 612
Summa eget kapital		53 439 109	53 749 263
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 081 600	10 039 500
Summa långfristiga skulder		5 081 600	10 039 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 039 600	5 117 575
Leverantörsskulder		65 546	96 783
Övriga skulder	Not 17	71 092	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	206 987	240 895
Summa kortfristiga skulder		10 383 225	5 455 253
Summa eget kapital och skulder		68 903 934	69 244 016



Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 19	-310 155	-192 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		549 655	549 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		239 500	357 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		42 818	-17 065
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		5 997	-118 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		288 315	221 930
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar		-70 828	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		-70 828	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skuld		-35 875	-21 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 875	-21 525
Årets kassaflöde		181 612	200 405
Likvidamedel vid årets början		1 812 692	1 612 287
Likvidamedel vid årets slut		1 994 304	1 812 692



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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	1 366 932	1 301 844
Vattenavgifter	35 284	35 139
Elavgifter	42 083	39 217
Summa nettoomsättning	1 444 299	1 376 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avgifter pantsättning och överlåtelser	8 213	12 017
Fakturerade kostnader	3 780	0
Övriga sidointäkter (såld sole)	9 383	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	896	600
Övrig rörelseintäkt (ekonomisk kompensation)	7 500	0
Försäkringsersättningar	0	85 257
Summa övriga rörelseintäkter	29 773	97 874

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-19 221	-110 071
Samfällighetsavgifter	-105 038	-72 402
Försäkringspremier	-18 453	-16 429
Kabel- och digital-TV	-15 638	-12 291
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 916	-25 251
Serviceavtal	-13 174	-15 238
Obligatoriska besiktningar	0	-7 675
Bevakningskostnader	0	-757
Snö- och halkbekämpning	-4 935	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 354
Vatten	-40 292	-32 978
Fastighetsel	-137 393	-78 408
Uppvärmning	-181 131	-149 945
Sophantering och återvinning	-63 548	-58 003
Förvaltningsarvode drift	0	-4 451
Summa driftskostnader	-624 439	-582 652



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	0	-3 480
Förvaltningsarvode administration	-225 187	-209 261
Styrelsearvode	0	-8 345
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 268	-21 062
Kreditupplysningar	0	-788
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 563	-10 143
Medlems- och föreningsavgifter	-1 040	-1 040
Bankkostnader	-2 275	-225
Övriga externa kostnader	-854	-800
Summa övriga externa kostnader	-259 186	-285 144

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-37 013	-16 917
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 420	-9 055
Sociala kostnader	-12 397	-7 354
Summa personalkostnader	-54 830	-33 326

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-549 655	-549 655
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-549 655	-549 655

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	780	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	780	3 744



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-329 056	-229 279
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-329 056	-229 279

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	65 985 000	65 985 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 485 000	69 485 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 198 620	-1 648 965
	-2 198 620	-1 648 965

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-549 655	-549 655
	-549 655	-549 655

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 748 275	-2 198 620
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	63 236 725	63 786 380
Mark	3 500 000	3 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	38 400 000	38 400 000
Totalt taxeringsvärde	38 400 000	38 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 400 000</i>	<i>9 400 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
78 st andelar á 500 kr Riksbyggen Bostadsrättsföreningars Intresseförening	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000



Not 12 Andra långfristiga andelar

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Kummelns samfällighetsförening	70 828	0
Summa andra långfristiga andelar	70 828	0

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8	6
Andra kortfristiga fordringar (fordran Kummeln samfällighetsförening)	533	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 673
Summa övriga fordringar	541	1 679

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	18 453
Förutbetalda driftkostnader	0	27 916
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 500	52 558
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 500	98 928

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 234 153	1 202 589
Transaktionskonto	760 151	610 103
Summa kassa och bank	1 994 304	1 812 692

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 121 200	15 157 075
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 039 600	-5 081 700
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-35 875
Långfristig skuld vid årets slut	5 081 600	10 039 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,72%	2024-06-30	5 081 700,00	0,00	0,00	5 081 700,00
DANSKE BANK	2,25%	2024-07-01	4 993 775,00	0,00	35 875,00	4 957 900,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2025-06-30	5 081 600,00	0,00	0,00	5 081 600,00
Summa			15 157 075,00	0,00	35 875,00	15 121 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi de två lånen som har villkorsändring under 2024 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig skuld (skuld till Kummelns samfällighetsförening, andel av amortering på lån 2020-2023)	70 828	0
Övrig kortfristig skuld	264	0
Summa övriga skulder	71 092	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 397	0
Upplupna räntekostnader	620	28 714
Upplupna elkostnader	19 242	28 060
Upplupna värmekostnader	22 283	27 660
Upplupna styrelsearvoden	42 433	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 244	46 769
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 769	109 692
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 987	240 895

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Erhålla räntor	31 978	9 657
Erlagda räntor	357 150	219 937

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 245 000	15 245 000

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Nilsson

Adam Wendell Åslund

Fredrik Sjöbäck

Amila Novo

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ingela Parmryd
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tigeröga, org. nr 769633-5277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tigeröga för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Tigeröga för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Ingela Parmryd
Förtroendevald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening Tigeröga

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tigeröga i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860