

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Ångaren Artemis
Org nr: 769608-4800



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

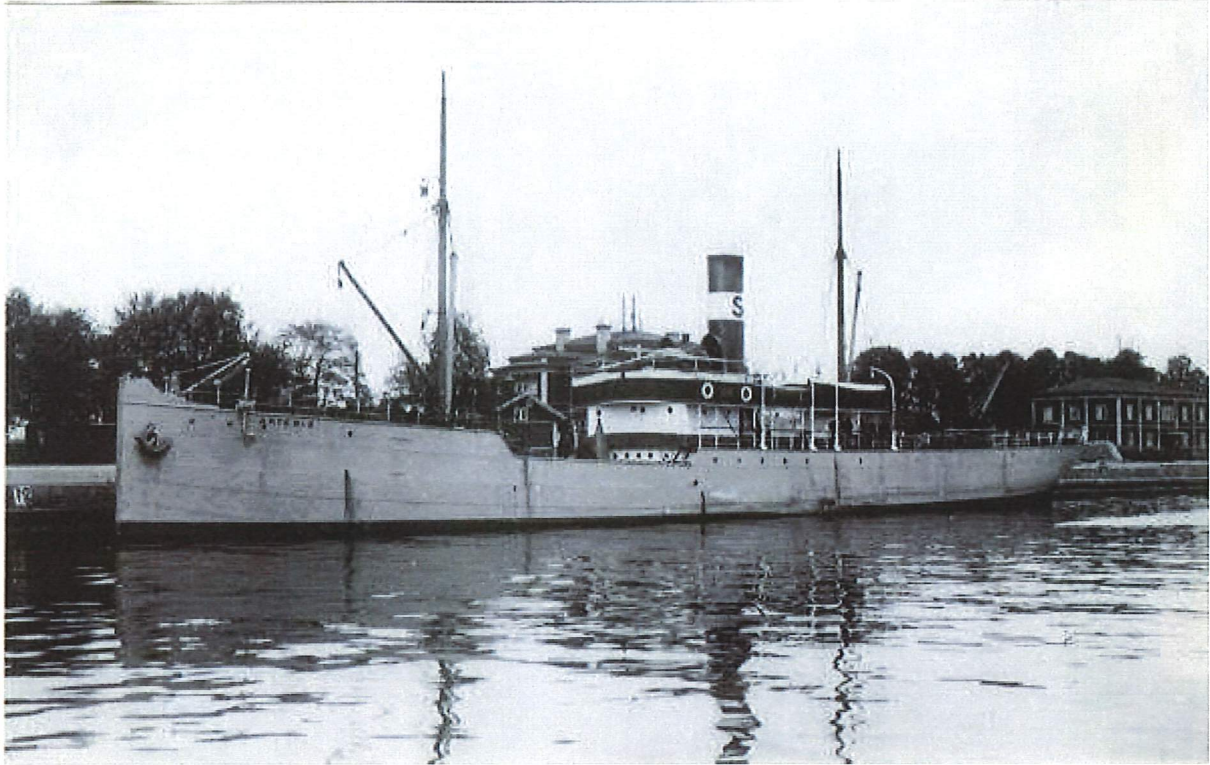
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord





S/S ARTEMIS

Byggd 1893 av A McMillan & Son, Dumbarton, Skottland.

Varvsnummer. 319.

Dimensioner. 62,81 x 9,15 x ? m.

BRT/ NRT/ DWT 761/ 559/ 915.

Maskineri. Ångmaskin.

Effekt. 700 IHK.

Levereras som **S/S SEAGULL** till Charles F Leach, London, England.

1898 köps av Ångfartygs AB Södra Sverige, Stockholm.

Omdöps till **S/S ARTEMIS**.

Övertas 1909 av Stockholms Rederi Ab Svea, Stockholm.

Trafikerar linjen Göteborg - Stockholm - Gävle - Härnösand.

4 december 1938 förliser fartyget i Öresund efter en kollision med danska fartyget SLEIPNER. Besättningen på ARTEMIS räddades.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Ångaren
Artemis får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år delvis beroende på lägre reparationskostnader samt ett utbetalt elstöd på 153 tkr.

Räntekostnaderna har ökat något.

Styrelsen har antagit budget för kommande verksamhetsår så ekonomin blir långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 375% till 314%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 617 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 368 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 42:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter samt 47 garage och 6 förråd. Byggnaderna är uppförda 2006-2007 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Ångaren Ernas gata 7-13 samt Ångaren Indias gata 8-12 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, skadedjursförsäkring, företagsförsäkring, förmögenhetsbrottförsäkring, tjänstereseförsäkring, trafikskadetjänst.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	31 st
4 rum och kök	9 st
5 rum och kök	3 st

Dessutom tillkommer

Extra förråd	5 st
Garage	47 st 32 platser med laddbox, förberett för samtliga 47.

Total tomtarea	4 256 m ²
Total bostadsarea	5 430 m ²

Årets taxeringsvärde	192 598 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 598 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hissar
Inspecta	Hissar och port
Assa Abloy	Garageport
ITUX	Kommunikationsoperatör
Electroservice	Tvättstuga



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 180 tkr och planerat underhåll för 92 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 794 tkr (146 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	80 tkr
Garage och p-platser	12 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Strannegård	Ordförande	2025
Peter Ackerfors	Sekreterare	2024
Åke Nilsson	Ledamot	2025
Stefan Fredriksson	Ledamot	2024
Kristian Spasic	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Zetterholm	Suppleant	2025
Hans Larsson Ljungblad	Suppleant	2024
Lars Häger	Suppleant	2025
Ralf Ahlquist	Suppleant	2024
Fredrik Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision Revisionsbyrå	Extern revisor	2024
Thomas Adelbratt	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Adelbratt	2024
Roger Malmberg	2024
Ulf Olsson	2024
Ulla Jannerling	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandlingar har genomförts med Riksbyggen bostad om garantiåtagande med mera, samt utfört utredningar och arbeten på Riksbyggens bekostnad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

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 890 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 614	5 450	5 441	5 325	5 231
Resultat efter finansiella poster	751	653	669	817	490
Årets resultat	751	653	669	817	490
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 574	1 420	1 415	1 537	1 217
Balansomslutning	191 080	191 188	193 314	194 659	195 872
Soliditet %	72	72	71	70	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	89	90	90	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	940	912	910	896	881
Driftkostnader kr/kvm	450	399	384	329	349
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	411	396	362	323	322
Energikostnad kr/kvm	190	200	202	179	184
Underhållsfond kr/kvm	974	845	690	549	397
Reservering till underhållsfond kr/kvm	146	158	162	159	157
Sparande kr/kvm	356	423	444	448	409
Ränta kr/kvm	86	62	64	85	96
Skuldsättning kr/kvm	7 458	9 761	10 313	10 681	11 050
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 484	9 761	10 313	10 681	11 050
Räntekänslighet %	10,1	10,7	11,3	11,9	12,5



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 685 000	4 589 283	-3 817 296	653 219
Disposition enl. årsstämmobeslut			653 219	-653 219
Reservering underhållsfond		794 000	-794 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-92 003	92 003	
Årets resultat				751 142
Vid årets slut	135 685 000	5 291 281	-3 866 074	751 142

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 164 077
Årets resultat	751 142
Årets fondreservering enligt stadgarna	-794 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 003
Summa	-3 114 932

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 114 932**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 614 162	5 450 430
Övriga rörelseintäkter	Not 3	378 151	105 629
Summa rörelseintäkter		5 992 313	5 556 059
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 413 052	-2 144 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-697 737	-713 916
Personalkostnader	Not 6	-120 262	-109 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 617 077	-1 625 120
Summa rörelsekostnader		-4 848 128	-4 592 825
Rörelseresultat		1 144 185	963 234
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 710	8 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 868	17 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-466 620	-335 271
Summa finansiella poster		-393 042	-310 015
Resultat efter finansiella poster		751 142	653 219
Årets resultat		751 142	653 219



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	185 369 261	186 951 237
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	228 881	263 981
Summa materiella anläggningstillgångar		185 598 142	187 215 219
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		185 683 642	187 300 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		212	146 626
Övriga fordringar	Not 14	1 223 199	195 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	222 217	207 025
Summa kortfristiga fordringar		1 445 628	549 364
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 951 161	3 337 917
Summa kassa och bank		3 951 161	3 337 917
Summa omsättningstillgångar		5 396 790	3 887 281
Summa tillgångar		191 080 431	191 187 999



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	135 685 000	135 685 000	
Fond för yttre underhåll	5 291 281	4 589 284	
Summa bundet eget kapital	140 976 281	140 274 284	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 866 074	-3 817 296	
Årets resultat	751 142	653 219	
Summa fritt eget kapital	-3 114 932	-3 164 077	
Summa eget kapital	137 861 349	137 110 207	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 500 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		31 500 000	38 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder	Not 18	841 774	331 351
Skatteskulder		7 544	5 193
Övriga skulder	Not 19	3 123	86 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	866 641	654 824
Summa kortfristiga skulder		21 719 082	16 077 792
Summa eget kapital och skulder		191 080 431	191 187 999



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	751 142	653 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 617 077	1 625 120
Nedskrivning	0	87 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 368 219	2 366 090
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-896 264	-252 335
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	641 290	220 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 113 244	2 334 230
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 500 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	613 244	-685 770
Likvidamedel vid årets början	3 337 916	4 023 686
Likvidamedel vid årets slut	3 951 161	3 337 916
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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
Installationer (Laddboxar)	Linjär	10

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	4 835 280	4 740 444
Hyror, lokaler	38 496	37 221
Hyror, garage	454 297	451 200
Hyror, övriga	420	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-800	-392
Elavgifter	286 469	221 957
Summa nettoomsättning	5 614 162	5 450 430

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	24 000	0
Övriga ersättningar	35 675	39 544
Fakturerade kostnader	155 357	65 398
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-57
Erhållna statliga bidrag	153 177	0
Övriga rörelseintäkter	9 946	744
Summa övriga rörelseintäkter	378 151	105 629

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-92 003	-17 299
Reparationer	-299 418	-451 399
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 553	-122 563
Försäkringspremier	-57 081	-50 965
Kabel- och digital-TV	-87 053	-85 107
Återbäring från Riksbyggen	6 500	7 900
Serviceavtal	-129 253	-130 056
Obligatoriska besiktningar	-33 973	-9 839
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 639
Snö- och halkbekämpning	-126 725	-44 100
Drift och förbrukning, övrigt	-1 089	-1 227
Förbrukningsinventarier	-15 183	-5 255
Fordons- och maskinkostnader	0	-47
Vatten	-232 289	-152 591
Fastighetsel	-488 948	-398 251
Uppvärmning	-591 785	-537 318
Sophantering och återvinning	-98 401	-109 084
Förvaltningsarvode drift	-39 799	-35 787
Summa driftskostnader	-2 413 052	-2 144 626



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fritidsmedel	-15 398	-23 539
Förvaltningsarvode administration	-493 712	-646 085
Resekostnader	-13 365	-800
IT-kostnader	-17 788	-5 199
Styrelsearvode	-10 670	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 500	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-19 179	-295
Kreditupplysningar	-149	-594
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 758	-8 922
Representation	-10 735	-2 400
Kontorsmateriel	-4 112	-3 733
Medlems- och föreningsavgifter	-2 280	0
Bankkostnader	-3 147	-2 280
Advokat och rättegångskostnader	-75 000	0
Övriga externa kostnader	-945	-2 320
Summa övriga externa kostnader	-697 737	-713 916

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-88 800	-81 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-9 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-21 462	-18 662
Summa personalkostnader	-120 262	-109 162

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 581 977	-1 581 977
Avskrivning Installationer	-35 100	-43 144
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 617 077	-1 625 120

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 710	8 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 710	8 208

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	68 356	16 986
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	58
Övriga ränteintäkter	3 447	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71 868	17 048

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-466 620	-335 271
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-466 620	-335 271

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	181 400 000	181 400 000
Mark	20 837 000	20 837 000
	202 237 000	202 237 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	202 237 000	202 237 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 285 763	-13 703 786
	-15 285 763	-13 703 786

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 581 977	-1 581 977
	-1 581 977	-1 581 977

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 867 740	-15 285 763
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	185 369 261	186 951 237
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	164 532 261	166 114 237
Mark	20 837 000	20 837 000

Taxeringsvärden

Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	3 598 000	3 598 000

Totalt taxeringsvärde

	192 598 000	192 598 000
<i>varav byggnader</i>	<i>125 598 000</i>	<i>125 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 000 000</i>	<i>67 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	351 000	438 750
	351 000	438 750
Utrangeringar		
Installationer	0	-87 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-87 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	351 000	351 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-87 019	-43 875
	-87 019	-43 875
Årets avskrivningar		
Installationer	-35 100	-43 144
	-35 100	-43 144
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-122 119	-87 019
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-122 119	-87 019
Restvärde enligt plan vid årets slut	228 881	263 981
Varav		
Installationer, laddboxar	228 881	263 981

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	85 500	85 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	85 500	85 500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	177 900	180 770
Fordran på Riksbyggen bostad	1 045 299	14 943
Summa övriga fordringar	1 223 199	195 713



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 497	57 081
Förutbetalt förvaltningsarvode	130 548	122 812
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 173	21 427
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 420
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 285
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 217	207 025

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	3 135 209	2 531 485
Transaktionskonto Swedbank	815 952	806 431
Summa kassa och bank	3 951 161	3 337 917

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	51 500 000	53 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000 000	-15 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 500 000	38 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-09-30	15 000 000,00	-13 500 000,00	1 500 000,00	0,00
SWEDBANK	0,47%	2024-03-25	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	0,93%	2025-02-11	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
SWEDBANK	4,29%	2026-09-25	0,00	13 500 000,00	0,00	13 500 000,00
Summa			53 000 000,00	0,00	1 500 000,00	51 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har amorteringsfria lån.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 20 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	87 793	329 712
Ej reskontraförda leverantörsskulder	753 981	1 639
Summa leverantörsskulder	841 774	331 351

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder för erhållna bidrag	0	90 000
Skuld för moms	3 123	-3 576
Summa övriga skulder	3 123	86 424

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	164 490	16 845
Upplupna driftskostnader	31 625	44 100
Upplupna elkostnader	57 396	49 945
Upplupna vattenavgifter	17 852	0
Upplupna värmekostnader	90 179	88 076
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	40 328	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 313	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	444 459	436 858
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	866 641	654 824

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	66 700 000	66 700 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Strannegård

Peter Ackerfors

Stefan Fredriksson

Åke Nilsson

Kristian Spasic

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Emil Persson
Extern revisor

Thomas Adelbratt
Förtroendevald revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis, org.nr. 769608-4800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Revisorerns från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorern från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Thomas Adelbratt
Av föreningen vald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 413 052	2 144 626
Övriga externa kostnader	697 737	713 916
Personalkostnader	120 262	109 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 617 077	1 625 120
Finansiella poster	393 042	310 015
Summa kostnader	5 241 170	4 902 840



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	4 712
Fastighetsskötsel grund	0	18 179
Fastighetsskötsel extra	3 086	1 630
Utemiljö extra	31 802	6 950
Rabatt/återbäring från RB	-6 500	-7 900
Serviceavtal	129 253	130 056
Städ extra	4 912	4 315
Obligatoriska besiktningkostnader	24 734	0
Hissbesiktning	9 239	9 839
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	1 639
Snö- och halkbekämpning	126 725	44 100
Rep bostäder utg för köpta tj	23 244	191 594
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	22 948	28 606
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 109	2 455
Rep installationer utg för köpta tj	26 545	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	55 520	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5 875	2 100
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 541	17 094
Rep install utg för köpta tj El	1 016	8 534
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	16 441
Rep install utg för köpta tj Hissar	633	62 371
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	50 771
Rep huskropp utg för köpta tj	5 032	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	5 842
Rep markytor utg för köpta tj	11 932	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	9 313
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 440	3 781
Övriga Reparationer	0	36 403
Försäkringskostnader	10 420	16 094
UH installationer utg för köpta tj	3 774	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	76 320	0
UH huskropp utg för köpta tj	119 165	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	11 909	0
Underhåll Övrigt	0	17 299
Fastighetsel	488 948	398 251
Uppvärmning	591 785	537 318
Vatten	232 289	152 591
Sophämtning	98 401	108 021
Extra sophämtning	0	1 063
Fastighetsförsäkring	57 081	50 965
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	87 053	85 107
Övriga fastighetskostnader	1 089	1 227
Fastighetskatt	126 553	122 563
Förbrukningsinventarier	4 000	3 299
Förbrukningsmaterial	11 183	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1 956
Övriga kostnader för transportmedel	0	47
Summa driftkostnader	2 413 052	2 144 626

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	5 430 kr/kvm	5 430 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arrendeavgifter	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	16	16
Extra sophämtning	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	90	73
Fastighetsförsäkring	11	9
Fastighetsskatt	23	23
Fastighetsskötsel extra	1	0
Fastighetsskötsel grund	0	3
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	1
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	2	0
Försäkringsskador	2	3
Hissbesiktning	2	2
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	5	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	4	35
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	1
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	5
Rep huskropp utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	11
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	9
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	3
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	5	0
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	2
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Samfällighetsavgifter	0	0
Serviceavtal	24	24
Snö- och halkbekämpning	23	8
Sophämtning	18	20
Städ extra	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	2	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	22	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	1	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0

UH installationer utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	14	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	3
Uppvärmning	109	99
Utemiljö extra	6	1
Vandalisering	0	0
Vatten	43	28
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	7
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	444,39	394,96



Styrelsens ord

Under 2023 har varit ett år med fortsatt höga räntor, inflation, varierande elpriser och krig i både vår närhet och i Mellanöstern.

Under året har fortlöpande kontroll och översyn av vår fastighet ägt rum i enlighet med föreningens stadgar. Utöver att planera fastighetsunderhåll och andra löpande uppgifter så har styrelsen verkat för en långsiktigt ansvarsfull ekonomisk förvaltning av föreningens ekonomi.

Underhåll och säkerhet

Brand Ångaren Indias gata 12

Schemalagda brandsyner har genomförts i föreningens gemensamma utrymmen. Trots detta drabbades dessvärre föreningen ändå av en källarbrand på Ångaren Indias gata. Ingen person skadades fysiskt men åtta förråd eldhärjades eller blev skadade av rök och sot. Branden släcktes av räddningstjänsten och polisen var på plats och bedömde att ingen brottslig gärning låg bakom branden. Varken brandkår, polis eller försäkringsbolag har meddelat någon orsak till branden.

Ägarna av förråden fick ett omfattande arbete med att röja och sanera sina ägodelar. Styrelsen stöttade de drabbade genom att snabbt få tillbaka ljus i förrådet, sätta in en fläkt i förrådsutrymmet och ställa ett utrymme till förfogande för att förvara ägodelar till dess förrådet är återställt. Saneringen och reparationen beräknades ta cirka två månader. Medlemmarna som drabbats av branden hade dagen efter branden ett informellt möte med räddningstjänsten för att få tillfälle att ställa frågor. Insatsledaren berömde fastigheten för dess konstruktion och föreningen för det brandskyddsarbete man bedrivit. Insatsledare betonade vikten av att medlemmarna i föreningen stöttar varandra efter branden och hjälps åt i arbetet med att få ordning i förrådet igen.

Föreningens försäkring täcker kostnaderna för att återställa förrådsutrymmet men föreningen drabbades av en kostnad för självrisk på 52 500 kr samt eventuellt åldersavdrag för inredning och andra installationer i förrådsutrymmet.

Fuktskador

I samband med att fasaden reparerades 2015-2017 betalade föreningen 2,6 miljoner kronor för att den nya fasaden skulle uppfylla en viss standard, så kallad p-märkning. Riksbyggen var huvudentreprenör för reparationen och ansvarig för att den utfördes på rätt sätt.

Flera lägenheter har dessvärre ändå drabbats av inträngande fukt och vid reparationen av skadorna har det visat sig att fasaden inte reparerats enligt den avtalade standarden. Styrelsen har därför låtit en oberoende expert från Rise genomföra en omfattande undersökning. Rapporten har skickats till Riksbyggen tillsammans med en skrivelse där vi påtalat problemen. I skrivelsen säger föreningen att vi anser att Riksbyggen är skyldig att rätta till felen eller ersätta föreningen för kostnaderna för att åtgärda felen. I skrivande stund har Riksbyggen åtagit sig att ersätta föreningen men i vilken omfattning är ännu oklart. Styrelsen har utsett Åke Nilsson som föreningens representant i möten och förhandlingar med Riksbyggen. Även suppleant Lars Häger och ordförande Jan Strannegård har deltagit i flera möten i ärendet.

Ekonomi

Styrelsen har upprättat ekonomiska riktlinjer som syftar till långsiktig ekonomisk stabilitet för föreningen. På grund av ökade räntor och kostnader beslöt styrelsen att från den 1 januari 2024 höja månadsavgiften med sex procent, avgiften för en laddplats för bil till 200 kr/mån och avgiften för en-p-plats i garaget höjs till 895 kr/mån.

Föreningen Artemis har en total låneskuld på 51 500 000 kr. Föreningen har under hösten 2023 lagt om ett lån på 15 miljoner kr. Styrelsen valde att amortera 1,5 miljoner kronor. Det nya lånet är på 13,5 miljoner kr och är bundet till 2026-09-25 och löper på en fast ränta på 4,29 procent.

Under våren 2024 ska föreningen lägga om ett lån på 20 miljoner kronor där räntan för närvarande är 0,471 procent. Lånet löper ut 2024-03-25.

Styrelsen har under hösten 2023 sett över placeringen av medel på föreningens bankkonton i syfte att optimera räntan.

Styrelsen har även initierat en översyn av avtalet för bredband i syfte att få ned kostnaden.

Förvaltningsavtal

Styrelsen har sett över avtalet rörande förvaltning av trädgården och utökat så att Riksbyggen numera även beskär träd och rensar ogräs vid hårdgjorda ytor, även mot kajpromenaden.

Möten

Under året har styrelsen haft tio möten, en styrelsekonferens och ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har även haft samordningsmöten med vår grannförening Ångaren India samt diverse möten med Riksbyggen.

Aktivitetsdagar och jubileumsresa

Två aktivitetsdagar har genomförts under året. Under aktivitetsdagarna gjorde deltagarna fint i trädgården, städade källaren och fikade tillsammans. Aktivitetsdagarna syftar till, förutom att till att underhålla fastigheten, att träffas och lära känna varandra vilket i sin tur kan skapa en trygghet i boendet. Särskild vikt lades till att alla medlemmar, oavsett fysisk förmåga, skulle känna sig välkomna.

Den 22 september anordnades en jubileumsresa med M/S Medvind för att fira att föreningen är 15 år. På båten fick deltagarna ta del av skaldjursbuffé och en härlig musikshow. En lyckad och härlig kväll i stilla väder.

Gästlägenhet, garageplatser och extraförråd

Det finns ett fortsatt stort intresse för att hyra gästlägenheten. Under 2023 har gästlägenheten varit uthyrd 145 nätter. Styrelsen har beslutat att avsätta medel för en upprustning av möbler och sängar i gästlägenheten och se över möjligheterna till ett digitalt lås för att minska behovet att lämna ut fysisk nyckel.

Föreningen har fem extra förråd som föreningens medlemmar kan hyra och vid årsskiftet var samtliga uthyrda.

Föreningen har 47 garageplatser som alla är uthyrda. Vid årsskiftet köade fyra bilägare till garageplats.

I garaget finns 32 platser med laddare för el-bil eller laddhybrid. Ytterligare två platser är förberedda för att kunna anslutas. Under 2023 har flera bilägare tecknat avtal om laddplats och vid slutet av 2023 var 18 av laddplatserna uthyrda.

Tack för detta år

Ett stort tack till alla i styrelsen och alla föreningsmedlemmar som under året ställt upp på olika sätt och bidragit. Sist men inte minst önskar vi alla nya medlemmar varmt välkomna till bostadsrättsföreningen Ångaren Artemis.

Göteborg 2024-01-03

Jan Strannegård

Ordförande



RB BRF Ångaren Artemis

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ångaren Artemis 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