



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Råkostjärnet nr 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i fastigheten nr 1 i 64 kv. Råkostjärnet i stadsdelen Kortedala med adressen 1-9 vid Vårmanadsgatan åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Magnus Hedqvist	Ordförande
Pontus Hedin	Ledamot
David Karlsson	Ledamot
Jonathan Rinvall	Ledamot
Linus Tefke	Ledamot

Angela Backman	Suppleant
Åsa Johannesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Josef Nilsson	Ordinarie Intern
Lena Larsarp	Suppleant Intern

Valberedning

Sven Fransén
Ulla Staaf

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KORTEDALA 64:1	1955	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via värmecentral.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

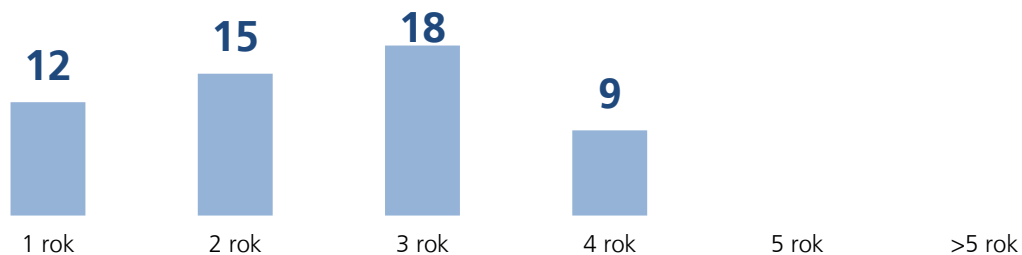
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 260 m², varav 3 032 m² utgör boyta och 228 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Tvättstuga med mangelrum
Skyddsrum
Cykel- / barnvagnsförråd
Badrum och toalett

Kommentar

Med torkrum och torkvind (3A)
Med torkrum och torkvind (5A)
Vävtuga, pingisbord, m.m.
2 st
Äldre standard (7A)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omläggning marktrappa	2022	Mellan uppgång 5B och 7A
Byte stuprörsanslutningar	2022	Huvudfastighet baksida bytt 2021
Väderskydd till entréer	2022	
Byte av el	2022	El stammar + lgh, påbörjat dec 2021
El inventering	2021	Inför byte av el stammar, m.m.
Åtgärda brister i skyddsrum	2021	
Om dränering av baksidan	2020 - 2021	Klart jan 2021
Energideklaration	2020	Giltig i 10 år
Besiktning av skyddsrum	2020	Mindre brister att åtgärda under 2021
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2019	Giltig 6 år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltering och omläggning gatsten	2023	Parkering och framför garage
Fasadrenovering, takomläggning, byte av hängrännor garage	2023	
Byte av termostater och injustering	2024	
Byte vattenledningar	2025	Varm- och kallvatten
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2026	Giltig 6 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhållsplan	HSB Göteborg
Teknisk förvaltning, jour, städning trapphus/tvättstuga vinterväghållning	K&B Förvaltning
Bredband, Telefon (digital TV)	Telenor
TV	(f.d. ComHem) Tele2
Återvinning	Veolia

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att engagera sig i föreningens verksamhet, då vi alla tillsammans äger fastigheten.

Föreningens ekonomi

Föreningen kommer att ta ett nytt lån på 500,000 SEK under 2023 för att finansiera fortsatta renoveringar av fastigheten. Föreningen är i dagsläget fortfarande väldigt lågt belånad.

Tillsammans med dessa lån och tidigare och kommande avgiftshöjningar har föreningen en långsiktig balans i ekonomin. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020-01-01 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029-12-31.

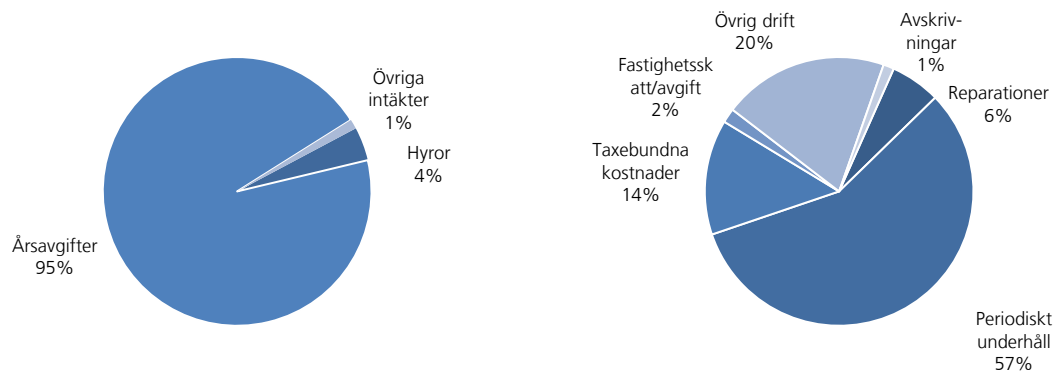
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 7 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 751 443	2 910 839
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 150 083	2 079 430
Finansiella intäkter	2 940	143
Minskning kortfristiga fordringar	43 632	0
Ökning av långfristiga skulder	2 020 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	338 867
	4 216 654	2 418 440
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 015 333	3 302 773
Finansiella kostnader	36 701	586
Ökning av kortfristiga fordringar	0	139 477
Minskning av långfristiga skulder	0	135 000
Minskning av kortfristiga skulder	113 377	0
	5 165 411	3 577 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	802 687	1 751 443
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-948 757	-1 159 396

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har under början av året installerat råttfälla utanför fastigheten. Sköts av Anticimex.
- Under året har en stor el renovering pågått i fastigheten där vi uppgraderar till 3-fas samt inför IMD under början av år 2023.
- Trappan mellan 5B och 7A är omlagd
- Väderskydd är monterade utanför samtliga entrédörrar
- Torkrum kopplat till tvättstugan i 5A har renoverats
- Gavelfasad vid uppgång 9 har putslagats och målats
- Två träd har fällts på fastighetens område

Vi har även traditionsenligt anordnat vår- och höststädningar under året. Tack till alla som har deltagit och gjort dagarna till trevliga tillställningar!

Styrelsen vill även framföra ett innerligt tack till samtliga medlemmar för ert tålamod med el renoveringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	675	659	632
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	101
Lån/m ² bostadsrättsyta	875	199	245	322
Elkostnad/m ² totalyta	28	17	14	17
Värmekostnad/m ² totalyta	127	136	116	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	36	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	0	13	5
Soliditet (%)	0	52	70	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 965	-1 299	434	429
Nettoomsättning (tkr)	2 137	2 074	2 026	1 946

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 032 m² bostäder och 228 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	179 450	0	0	179 450
Inträdesavgifter	5 400	0	0	5 400
Upplåtelseavgifter	55 125	0	0	55 125
Fond för yttre underhåll	1 845 467	280 000	-1 041 687	2 607 154
S:a bundet eget kapital	2 085 442	280 000	-1 041 687	2 847 129
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-506 322	-280 000	-257 792	31 470
Årets resultat	-2 965 090	-2 965 090	1 299 479	-1 299 479
S:a fritt eget kapital	-3 471 412	-3 245 090	1 041 687	-1 268 009
S:a eget kapital	-1 385 970	-2 965 090	0	1 579 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 965 090
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-226 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 000
summa balanserat resultat	-3 471 412

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 845 467
-1 625 945

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 136 526	2 073 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 557	5 827
Summa rörelseintäkter		2 150 083	2 079 430
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 703 664	-2 996 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 391	-202 946
Personalkostnader	Not 6	-133 278	-103 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-66 079	-75 693
Summa rörelsekostnader		-5 081 412	-3 378 466
		-2 931 329	-1 299 036
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 940	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 701	-586
Summa finansiella poster		-33 762	-443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 965 090	-1 299 479
ÅRETS RESULTAT		-2 965 090	-1 299 479

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	874 839	923 384
Maskiner	Not 9	114 674	132 208
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		989 513	1 055 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		989 513	1 055 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 210	10 758
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	913 051	1 067 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	45 429	85 423
Summa kortfristiga fordringar		983 690	1 163 445
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	812 634
Summa kassa och bank		0	812 634
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		983 690	1 976 078
SUMMA TILLGÅNGAR		1 973 203	3 031 670

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		5 400	5 400
Medlemsinsatser		234 575	234 575
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 845 467	2 607 154
Summa bundet eget kapital		2 085 442	2 847 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-506 322	31 470
Årets resultat		-2 965 090	-1 299 479
Summa fritt eget kapital		-3 471 412	-1 268 009
SUMMA EGET KAPITAL		-1 385 970	1 579 120
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 200 000	405 000
Summa långfristiga skulder		2 200 000	405 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	405 000	180 000
Leverantörsskulder		295 580	338 759
Skatteskulder		5 650	9 569
Övriga skulder		263 916	237 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	189 027	281 590
Summa kortfristiga skulder		1 159 173	1 047 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 973 203	3 031 670

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 038 553	1 983 922
Avsättning inre fond	0	-1 667
Hyror parkering	12 510	11 800
Hyror garage	71 080	76 320
Hyror förråd	3 300	3 300
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Öresutjämning	-26	-73
	2 136 526	2 073 603

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	7 589	5 287
Övriga intäkter	5 968	540
	13 557	5 827

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 281	54 838
	Fastighetsskötsel beställning	22 428	1 475
	Fastighetsskötsel gård beställning	46 584	0
	Snöröjning/sandning	14 800	100 107
	Städning entreprenad	138 708	135 650
	Städning enligt beställning	4 313	0
	Gemensamma utrymmen	1 203	0
	Gård	0	300
	Serviceavtal	30 700	0
	Förbrukningsmateriel	3 848	2 560
	Brandskydd	0	19 038
		332 863	313 966
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	375	0
	Brf Lägenheter	0	443 193
	Tvättstuga	0	11 270
	Entré/trapphus	140 994	2 438
	VVS	48 358	17 143
	Värmeanläggning/undercentral	5 804	1 431
	Elinstallationer	3 019	6 241
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 725
	Mark/gård/utemiljö	100 300	3 867
	Skador/klotter/skadegörelse	7 133	17 432
		305 981	508 739
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	2 729 287	652 719
	Husropp utvändigt	0	388 968
	Tak	150 328	0
	Fasad	18 151	0
	Fönster	1 806	0
		2 899 572	1 041 687
	Taxebundna kostnader		
	El	92 666	54 403
	Värme	413 057	428 115
	Vatten	127 012	111 837
	Sophämtning/renhållning	72 868	60 889
	Grovsopor	0	10 882
		705 603	666 126
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 552	80 925
	Markhyra/vägavgift/avgäld	4 063	3 866
	Tomträttsavgäld	100 856	100 856
	Kabel-TV	79 386	79 172
	Bredband	114 243	111 439
		370 100	376 258
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 545	90 036
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 703 664	2 996 813

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	240
	Medlemsinformation	360	1 221
	Tele- och datakommunikation	1 671	1 496
	Inkassering avgift/hyra	2 045	1 582
	Hysesförluster	1	0
	Övriga förluster	16 499	0
	Förenings kostnader	15 486	1 009
	Styrelseomkostnader	2 400	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 240	1 028
	Förvaltningsarvode	76 536	74 888
	Förvaltningsarvoden övriga	0	68 394
	Administration	37 592	4 640
	Korttidsinventarier	6 880	0
	Konsultarvode	11 168	42 339
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 200	6 110
		178 391	202 946
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 000	80 000
	Sociala kostnader	30 278	23 014
		133 278	103 014
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	45 591	45 591
	Förbättringar	2 954	2 954
	Maskiner	17 534	27 148
		66 079	75 693

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 068 962	3 039 424
	Nyanskaffningar	0	29 538
	Utgående anskaffningsvärde	3 068 962	3 068 962
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 145 579	-2 097 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 545	-48 545
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 194 124	-2 145 579
	Planenligt restvärde vid årets slut	874 839	923 384
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 328 000	21 894 000
	Taxeringsvärde mark	13 472 000	15 750 000
		38 800 000	37 644 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 200 000	37 000 000
	Lokaler	600 000	644 000
		38 800 000	37 644 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	175 335	204 873
	Nyanskaffningar	0	-29 538
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	175 335	175 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 127	-15 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 534	-27 148
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 661	-43 127
	Redovisat restvärde vid årets slut	114 674	132 208

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	443 759	443 759
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	443 759	443 759
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-443 759	-443 759
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-443 759	-443 759
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	0	16 499
	Skattekonto	110 364	111 955
	Klientmedel hos SBC	530 939	515 679
	Räntekonto hos SBC	271 748	423 130
		913 051	1 067 264
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Styrelsearvode och sociala avgifter	45 429	85 423
		45 429	85 423
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 607 154	2 327 154
	Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 041 687	0
	Vid årets slut	1 845 467	2 607 154

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,540 %	2 200 000	0	2025-03-01
Handelsbanken	1,500 %	405 000	585 000	2023-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 605 000	585 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-405 000	-180 000	
		2 200 000	405 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 425 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 740 000	2 308 500

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Värme	0	39 375
Arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 571	1 571
Ränta	3 836	1 463
Avgifter och hyror	178 620	172 256
Snöröjning	0	61 925
	189 027	281 590

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

El renoveringen kommer att slutföras under första kvartalet 2023.

Renovering av garagebyggnader och stensättning utanför garagen kommer att påbörjas under 2023.

Inga större renoveringar kommer att äga rum under 2023.

Stambyte blir nästa större renoveringsprojekt, vilket kommer att genomföras inom de kommande tre åren.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 7 / 5 2023



Magnus Hedqvist
Ordförande



David Karlsson
Ledamot



Jonathan Rinvall
Ledamot



Angela Backman
Tjänstgörande suppleant



Åsa Johannesson
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2023



Josef Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet för **Brf Råkostjärnet**

Vi har granskat årsredovisningen samt verksamheten och styrelsens förvaltning i Brf Råkostjärnet för år 2021/2022

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, verksamheten och förvaltningen.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Granskningen har undersökt om verksamheten har genomförts i enlighet med föreningens stadgar. Vi anser att revisionen ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Enligt vår bedömning har styrelsens ledamöter inte handlat i strid med föreningens stadgar och vi bedömer att verksamheten har genomförts i enlighet med stadgarna.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Brf Råkostjärnet 2023-03-16

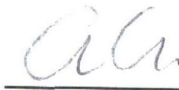
Revisor

Revisor suppleant

Josef Nilsson

Lena Lasarp





Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 053 000	2 038 553	2 122 074
Hyror parkering	12 000	12 510	13 500
Hyror garage	66 000	71 080	85 000
Hyror förråd	3 000	3 300	3 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 109	0
Öresutjämning	0	-26	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 589	0
Övriga intäkter	0	5 968	0
	2 134 000	2 150 083	2 223 574
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-60 000	-70 281	-64 500
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-22 428	0
Fastighetskötsel gård beställning	-25 000	-46 584	0
Snöröjning/sandning	-100 000	-14 800	-25 000
Städning entreprenad	-140 000	-138 708	-103 500
Städning enligt beställning	-3 000	-4 313	0
Myndighetstillsyn	0	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 203	0
Gård	-1 000	0	-5 000
Serviceavtal	-30 000	-30 700	0
Förbrukningsmateriel	-4 000	-3 848	-13 000
Brandskydd	-20 000	0	0
	-393 000	-332 863	-219 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-227 000	-375	-66 000
Entré/trapphus	0	-140 994	0
VVS	0	-48 358	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 804	0
Elinstallationer	0	-3 019	0
Mark/gård/utemiljö	0	-100 300	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 133	0
	-227 000	-305 981	-66 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-2 729 287	-2 200 000
Tak	0	-150 328	0
Fasad	0	-18 151	0
Fönster	0	-1 806	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-50 000
	0	-2 899 572	-2 250 000
Taxebundna kostnader			
El	-84 000	-92 666	-46 000
Värme	-472 000	-413 057	-381 000
Vatten	-124 000	-127 012	-108 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-72 868	-62 000
Grovsopor	-12 000	0	-10 000
	-760 000	-705 603	-607 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-71 552	-69 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-5 000	-4 063	-4 000
Tomträttsavgäld	-101 000	-100 856	-101 000
Kabel-TV	-88 000	-79 386	-81 000
Bredband	-123 000	-114 243	-116 000
	-407 000	-370 100	-371 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-92 000	-89 545	-81 000
	-92 000	-89 545	-81 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-313	-1 000
Medlemsinformation	-2 000	-360	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 671	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 045	0
Hysesförluster	0	-1	0
Övriga förluster	0	-16 499	0
Föreningskostnader	-2 000	-15 486	-25 000
Styrelseomkostnader	0	-2 400	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 240	0
Förvaltningsarvode	-83 000	-76 536	-77 000
Förvaltningsarvodena övriga	-76 000	0	-11 000
Administration	-17 000	-37 592	-5 000
Korttidsinventarier	0	-6 880	0
Konsultarvode	0	-11 168	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 200	-7 000
	-192 000	-178 391	-127 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-108 000	-75 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-30 278	-12 000
	-92 000	-133 278	-87 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-46 000	-45 591	-46 000
Förbättringar	-3 000	-2 954	-3 000
Maskiner	-18 000	-17 534	-8 000
	-67 000	-66 079	-57 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 230 000	-5 081 412	-3 865 000
RÖRELSERESULTAT	-96 000	-2 931 329	-1 641 426
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 748	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	79	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	113	0
Låneräntor	-80 000	-36 299	-70 000
Övriga räntekostnader	-1 000	-402	0
	-81 000	-33 762	-70 000
RESULTAT	-177 000	-2 965 090	-1 711 426

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se