
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Renströmska Villan
Org nr: 769614-9785

2024-01-01 – 2024-12-31



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 och andra eventuella ersättningar 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

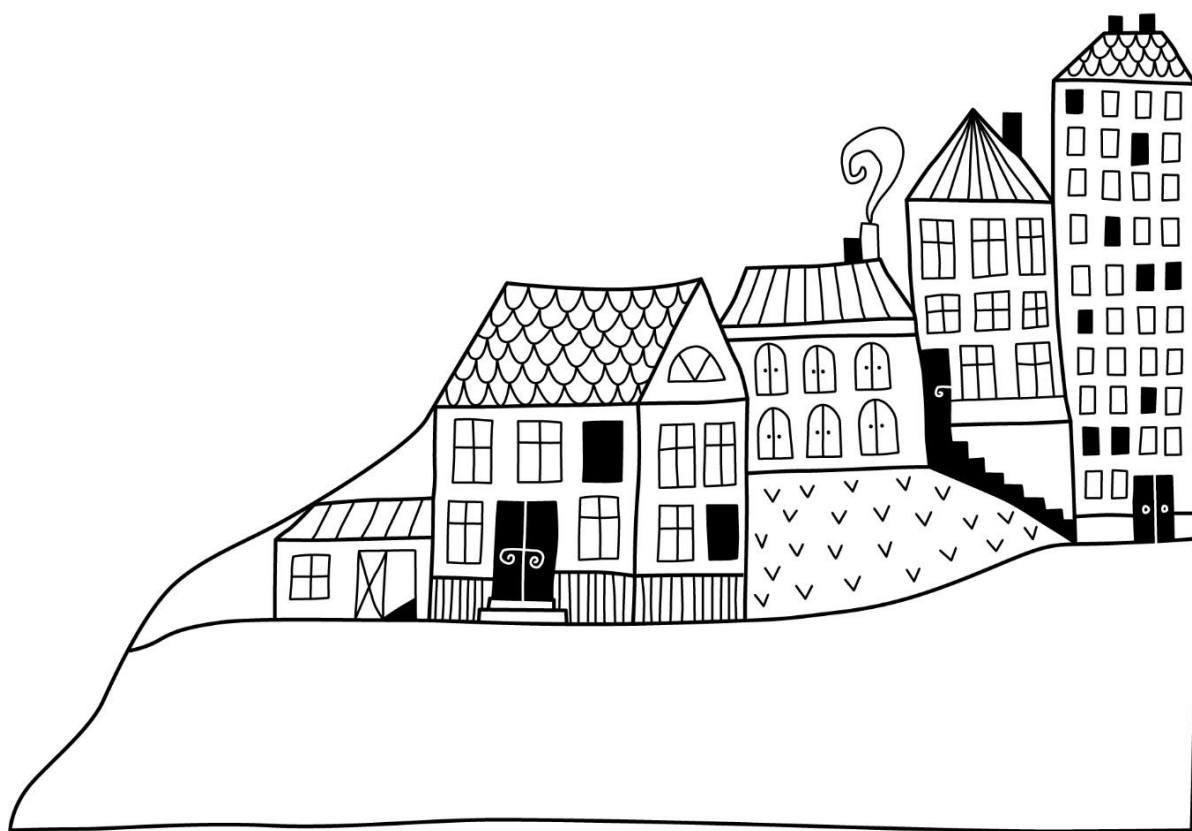
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Renströmska Villan
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

BRF Renströmska Villan bildades 2010 i och med att tidigare Renströmska sanatoriet och senare sjukhuset byggdes om till bostäder. Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 som består av 57 lägenheter samt källarförråd och diverse andra utrymmen och mark, inklusive parkeringsplatser runt huset.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 651 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som villkorsändras.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 44:33 i Göteborgs kommun. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1913 och totalrenoverades 2008-2010.

Styrelsen har valt att teckna försäkring för 2024 hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
7	18	17	11	3	1	57

Total tomtarea 4 852 m²

Bostäder bostadsrätt 4 971 m²

Total bostadsarea 4 971 m²

Årets taxeringsvärde 157 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 157 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Veterankraft
Fastighetsservice	Riksbyggen
EL	Bixia
Bergvärme service	Enwell
Energiövervakning	Driftskontroll AB
Hisservice	Vinga hiss AB
Kabel-TV /Bredband	Tele2/Itux
Städning / Snöröjning	Service Entreprenören Väst AB

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 221 tkr och planerat underhåll för 124 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterad 2023.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	93 553
Huskropp utvändigt	30 057

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Gustafsson Hessel	Ordförande	2025
Birgitta Thoresson	Ledamot	2025
Marikka Anderson	Ledamot	2025
Anders Lindblad	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Fors	Suppleant	2026
Mats Michaneck	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Jonas Quraishi	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Robertsson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Nelin	
Fredric Engelke	
Pierre Donatella	

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.

Under 2024 har vi haft 8 protokollförda styrelsemöten, dessutom 1 konstituerande möte. Årsstämmen ägde rum 20/5.

En extra föreningsstämma genomfördes 2024-09-16. Stämman beslutade att anta nya stadgar för föreningen för att anpassa föreningens stadgar till förändringar i bostadsrättslagen.

Vi har också arrangerat två arbetsdagar under året, med god uppslutning från medlemmarna.

Arbete med att åtgärda fuktskador i enskilda lägenheter har påbörjats samt för vissa lägenheter slutförts.

Arbete har utförts på ventilationsfläkten i uppgång 64 för att få bort störande ljud

Ansökan har inlämnats till Länsstyrelsen för bidrag till reparation av fönster i K märkta hus.

Installation av 10 nya laddstolpar för elbilar har genomförts.

Förnyad upphandling av ekonomisk administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel har genomförts. Efter utvärdering har nya avtal tecknats med Nabo. De nya avtalen gäller från 2025-01-01.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Med aviserade prishöjningar på diverse tjänster samt ett ökat underhållsbehov beslutade den tidigare styrelsen att höja avgiften med 8% fr.o.m. 1/2 2024. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslöt nuvarande styrelse av samma skäl som ovan att höja avgifterna fr. 1/2 2025 med 10%.

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 4 st)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 629	2 427	2 178	2 137	2 119
Resultat efter finansiella poster*	-1 116	-1 284	-2 064	-1 822	-1 347
Soliditet %*	99	98	98	98	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	95	94	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	520	482	434	428	423
Energikostnad kr/kvm*	143	155	108	123	114
Sparande kr/kvm*	156	60	12	10	113
Skuldsättning kr/kvm*	440	490	541	591	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	440	490	541	591	-
Räntekänslighet %*	0,8	1,0	1,2	1,4	-

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningar som inte påverkar kassaflödet. Det kan förväntas avgiftshöjningar för att klara av framtida ekonomiska åtagande. Föreningen har ett positivt resultat före avskrivningar på 651 tkr.

Föreningen beslutade att höja årsavgifterna per 2025-02-01 med 10%



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.

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) delat med 100. 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	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	173 320 000	36 710 000	4 016 951	-13 806 689	-1 283 891
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 283 891	1 283 891
Reservering underhållsfond			380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-123 610	123 610	
Årets resultat					-1 116 204
Vid årets slut	173 320 000	36 710 000	4 273 341	-15 346 970	-1 116 204

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 090 580
Årets resultat	-1 116 204
Årets fondreservering enligt stadgarna	-380 000
Ianspråktagande	123 610
Summa	-16 463 174

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 16 463 174**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 629 220	2 426 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 300	94 349
Summa rörelseintäkter		2 632 520	2 521 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 788 138	-2 065 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-458 096	-234 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 518 789	-1 512 232
Summa rörelsekostnader		-3 765 023	-3 811 840
Rörelseresultat		-1 132 503	-1 290 791
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 200	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 153	34 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-27 054	-27 131
Summa finansiella poster		16 299	6 900
Resultat efter finansiella poster		-1 116 204	-1 283 891
Årets resultat		-1 116 204	-1 283 891



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	194 685 145	196 052 438
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 260 695	3 097 393
Summa materiella anläggningstillgångar		197 945 840	199 149 831
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	1 016 671	1 016 671
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 016 671	1 016 671
Summa anläggningstillgångar		198 962 511	200 166 502
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	89 618	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 044	10 951
Summa kortfristiga fordringar		210 662	11 112
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 315 736	1 981 255
Summa kassa och bank		1 315 736	1 981 255
Summa omsättningstillgångar		1 526 398	1 992 367
Summa tillgångar		200 488 910	202 158 869



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		210 030 000	210 030 000
Fond för yttre underhåll		4 273 341	4 016 951
Summa bundet eget kapital		214 303 341	214 046 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 346 969	-13 806 688
Årets resultat		-1 116 204	-1 283 891
Summa fritt eget kapital		-16 463 173	-15 090 579
Summa eget kapital		198 840 168	198 956 372
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 937 500	2 187 500
Summa långfristiga skulder		1 937 500	2 187 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	250 000	250 000
Leverantörsskulder		197 329	239 732
Skatteskulder		183 483	177 156
Övriga skulder		0	10 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	80 430	337 989
Summa kortfristiga skulder		711 242	1 014 997
Summa eget kapital och skulder		200 488 910	202 158 869



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 132 503	-1 283 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 518 789	1 512 232
	386 286	228 341
Erhållen ränta	39 154	
Erlagd ränta	-27 054	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 386	228 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-199 551	134 958
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-299 554	112 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 719	476 194
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar		
Investeringar i	-314 800	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-314 800	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-665 519	226 194
Likvida medel vid årets början	1 981 255	1 755 061
Likvida medel vid årets slut	1 315 736	1 981 256



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

I årsavgifter, bostäder, ingår enbart årsavgifter.

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	Linjär	5–25
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

***Not 2 Nettoomsättning**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 414 461	2 249 070
Hyror, bostäder	33 000	23 750
Elavgifter	56 414	40 464
Kabel-tv-avgifter	112 860	108 015
Övriga ersättningar	12 489	5 409
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-8
Summa nettoomsättning	2 629 220	2 426 700

***Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	85 329
Övriga rörelseintäkter	3 300	9 020
Summa övriga rörelseintäkter	3 300	94 349

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-123 610	-166 916
Reparationer	-220 918	-280 002
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-92 910	-90 573
Försäkringspremier	-69 009	-62 734
Kabel- och digital-TV	-183 071	-180 257
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 219	-6 321
Serviceavtal	-97 940	-87 112
Obligatoriska besiktningar	-12 064	-55 882
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 326	-30 188
Snö- och halkbekämpning	-35 781	-90 157
Ersättningar till hyresgäster	-4 991	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 572
Förbrukningsinventarier	-15 393	-41 422
Fordons- och maskinkostnader	-130	-1 025
Vatten	-102 494	-86 522
Fastighetsel	-606 757	-682 350
Sophantering och återvinning	-70 396	-81 054
Förvaltningsarvode drift	-139 129	-120 469
Summa driftskostnader	-1 788 138	-2 065 555



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Fritidsmedel	-439	-9 569
Förvaltningsarvode administration	-166 004	-159 151
Lokalkostnader	-1 200	0
IT-kostnader	-19 669	-12 322
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 957	-6 659
Kreditupplysningar	-183	-114
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 747	-5 513
Representation	-4 600	0
Kontorsmateriel	-5 999	0
Telefon och porto	-180	-5 067
Konsultarvoden	-202 440	-9 522
Bankkostnader	-3 642	-2 795
Övriga externa kostnader	-3 036	-3 342
Summa övriga externa kostnader	-458 096	-234 053

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Avskrivning Markanläggningar	-9 467	-9 467
Avskrivning Installationer	-151 497	-144 939
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 518 789	-1 512 232

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	39 118	33 995
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	23
Övriga ränteintäkter	0	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 153	34 031



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-22 500	-25 485
Övriga räntekostnader	-4 554	-1 646
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-27 054	-27 131

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	157 847 284	157 847 284
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggningar	189 334	189 334
	210 036 618	210 036 618
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 036 618	210 036 618

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 936 847	-12 579 021
Markanläggning	-47 333	-37 866
	-13 984 180	-12 616 887

Årets avskrivningar

Byggnader	-1 357 826	-1 357 826
Markanläggning	-9 467	-9 467
	-1 367 293	-1 367 293

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 718 766	-13 984 180
Restvärde enligt plan vid årets slut	194 685 145	196 052 438

Varav

Byggnader	142 552 611	143 910 437
Mark	52 000 000	52 000 000
Markanläggningar	132 534	142 001

Taxeringsvärden

Bostäder	157 000 000	157 000 000
Totalt taxeringsvärde	157 000 000	157 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 000 000</i>	<i>114 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>43 000 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	3 596 198	3 596 198
	3 596 198	3 596 198
Årets anskaffningar		
Installationer laddstolpar	314 800	0
	314 800	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 910 998	3 596 198
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-498 805	-353 867
	-498 805	-353 867
Årets avskrivningar		
Installationer	-151 498	-144 939
	-151 498	-144 939
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-650 303	-498 805
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 260 695	3 097 392

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Stratega	1 016 671	1 016 671
Vid årets slut	1 016 671	1 016 671

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 239	161
Fordran förskott	3 322	0
Fordran leverantör	6 357	0
Momsfodran	78 700	0
Summa övriga fordringar	89 618	161



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 758	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	10 170
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 939	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 347	327
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	454
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 044	10 951

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 269 875	1 230 756
Transaktionskonto	45 861	750 499
Summa kassa och bank	1 315 736	1 981 255

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 187 500	2 437 500
Nästa års kortfristig del av låneskuld	-250 000	-250 000
Långfristig skuld vid årets slut	1 937 500	2 187 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,96%	2026-09-16	2 437 500,00	0,00	250 000,00	2 187 500,00
Summa			2 437 500,00	0,00	250 000,00	2 187 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 230	1 230
Upplupna elkostnader	65 672	124 608
Upplupna vattenavgifter	9 497	8 483
Upplupna kostnader för renhållning	4 031	4 042
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 594
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	191 032
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 430	337 989

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Gustafsson Hessel

Birgitta Thoresson

Marikka Anderson

Anders Lindblad

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Jonas Quraishi
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan, org. nr 769614-9785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan för år 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-19 i detta dokument.

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 2024 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. 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.

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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 som 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. Risker 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 att utföra 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 Bostadsrättsföreningen Renströmska Villan för år 2024 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 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. 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 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 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

Jonas Quraishi
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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.

Arsavgift

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 20,6 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 788 138	2 065 555
Övriga externa kostnader	458 096	234 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 518 790	1 512 232
Finansiella poster	-16 300	-6 900
Summa kostnader	3 748 724	3 804 940

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	3 326	0
Utemiljö grund	47 009	39 699
Utemiljö extra	3 869	25 957
Systematiskt brandskyddsarbete	3 219	6 321
Serviceavtal	97 940	87 112
Städ grund	78 925	43 000
Städ extra	6 000	0
Hissbesiktning	12 064	55 882
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 326	30 188
Snö- och halkbekämpning	35 781	90 157
Rep bostäder utg för köpta tj	1 596	46 487
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	51 531	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	19 200	8 135
Rep installationer utg för köpta tj	3 509	38 104
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 676	85 944
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 875
Rep install utg för köpta tj El	14 958	17 525
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 273	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1 911	7 152
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 869	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	9 798
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	11 973	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	656	0
Försäkringsskador	105 766	64 983
UH installationer utg för köpta tj	0	23 125
UH installationer utg för köpta tj Värme	15 450	2 500
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	64 665	0
UH installationer utg för köpta tj El	13 438	0
UH huskropp utg för köpta tj	3 938	141 291
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	26 120	0
Fastighetsel	606 756	682 350
Vatten	102 494	86 522
Avfallshantering	57 926	81 054
Hyra container	12 470	0
Fastighetsförsäkring	69 009	62 734
Ersättningar till hyresgäster	4 991	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	183 071	180 257
Underhållsplanering	0	11 813
Övriga fastighetskostnader	0	2 572
Fastighetsskatt	92 910	90 573
Förbrukningsinventarier	6 263	3 725
Förbrukningsmaterial	9 131	37 697
Övriga kostnader för transportmedel	130	1 025
Summa driftkostnader	1 788 138	2 065 555

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	4 971 kr/kvm	4 971 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	12	16
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37	36
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	122	137
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	19	18
Fastighetsskötsel extra	1	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	2	8
Försäkringsskador	21	13
Hissbesiktning	2	11
Hyra container	3	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Programvaror	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	9
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	10	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	2
Rep huskropp utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	3	4
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	17
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	8
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Serviceavtal	20	18
Snö- och halkbekämpning	7	18
Statuskontroll	0	0
Städ extra	1	0
Städ grund	16	9
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	1	28
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	5	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	5
UH installationer utg för köpta tj El	3	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	13	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	3	1
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhållsplanering	0	2
Uppvärmning	0	0
Utemiljö extra	1	5

Utemiljö grund	9	8
Vatten	21	17
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	2	6
Summa driftkostnader	359,71	415,52

BRF Renströmska Villan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Renströmska Villan 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