

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Lokatten Göteborg
Org nr: 716408–9083



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.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lokatten
Göteborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för kommande år är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 167 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 246 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älvsborg 116:12 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 125 lägenheter samt 1 047 kvm lokalyta, vilka hyrs ut som gruppbostad. Dessutom finns en bostadsrättslokal. Byggnaderna är uppförda 1993-1994.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	35
3 rum och kök	43
4 rum och kök	32
5 rum och kök	9
6 rum och kök	1



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	6
Garage	118
P-platser	22

Total bostadsarea	11 104 m ²
Total lokalarea	1 260 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 1 047m²

Årets taxeringsvärde	275 458 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	240 786 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Göteborgs Stad Västra	571	2025-04-20
Göteborgs Stad Västra	476	2023-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 21,95 % av föreningens nettoomsättning.

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 är delaktig i Samfälligheten Toredammen tillsammans med Lokattsbackens samfällighetsförening och Halshornets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 62 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensam tillfartsväg.

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 569 tkr och planerat underhåll för 845 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 934 tkr.



Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp (tkr)
Garagemålning	72
Gemensamhetslokal	53
Ventilation	221
Vatten och sanitet (avlopp)	30
Målning källare	130
Lekplatser	12
Takarbete	105
Fönsterbleck och stuprör	185
Markytor	25
Garage och p-platser	12

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Johansson	Ordförande	2023
Helena Petersson	Sekreterare	2023
Benny Jansson	Vice ordförande	2024
Lucia Stan	Ledamot	2024
Melina Van Meer	Ledamot	2023
Rolf Stendahl	Ledamot	2024
Niclas Stenlund	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Widmark	Suppleant	2024
Pehr Claesson	Suppleant	2023
Viktoria Örtenwall	Suppleant	2024
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
WeAudit Sweden AB, Mikael Gustavsson	Auktoriserad revisor	2023
Björn Elfgrén	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Ridderström	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Perlander	Sammanställande	2023
Mikael Malm		2023
Sven Ivarsson		2023

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 175 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den sänktes med 5 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 035	11 987	11 593	11 363	11 298
Resultat efter finansiella poster	3 021	2 404	2 924	3 302	3 771
Årets resultat	3 021	2 404	2 924	3 302	3 771
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 233	4 140	4 318	5 444	5 305
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	158	114	114	81	49
Balansomslutning	172 477	177 652	178 204	178 660	176 800
Soliditet %	55	51	50	44	43
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	719	719	754	755
Bränsletillägg, kr/m ²	65	65	65	65	65
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	275	261	224	246	234
Lån, kr/m ²	6 268	6 856	7 118	7 870	8 123

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 434 277	6 110 725	7 404 225	36 785 695	2 404 246
Disposition enl. årsstämmbeslut				2 404 246	-2 404 246
Reservering underhållsfond			1 934 000	-1 934 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-844 944	844 944	
Årets resultat					3 021 330
Vid årets slut	38 434 277	6 110 725	8 493 281	38 100 885	3 021 330

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	39 189 941
Årets resultat	3 021 330
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 934 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	844 944
Summa	41 122 216

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	41 122 216
--	-------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 035 696	11 986 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225 448	75 387
Summa rörelseintäkter		12 261 144	12 062 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 213 114	-4 567 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 268	-456 077
Personalkostnader	Not 6	-215 047	-357 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 145 476	-3 135 528
Summa rörelsekostnader		-8 072 905	-8 516 499
Rörelseresultat		4 188 239	3 545 549
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 504	33 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 371	6 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 248 784	-1 181 356
Summa finansiella poster		-1 166 909	-1 141 304
Resultat efter finansiella poster		3 021 330	2 404 246
Årets resultat		3 021 330	2 404 246



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	165 237 665	167 309 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 347 214	4 420 424
Summa materiella anläggningstillgångar		168 584 879	171 730 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	349 000	349 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		349 000	349 000
Summa anläggningstillgångar		168 933 879	172 079 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		600	2 380
Övriga fordringar	Not 12	47 366	55 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	261 660	248 930
Summa kortfristiga fordringar		309 627	306 553
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 233 184	5 266 568
Summa kassa och bank		3 233 184	5 266 568
Summa omsättningstillgångar		3 542 811	5 573 121
Summa tillgångar		172 476 690	177 652 476



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 545 002	44 545 002
Fond för yttre underhåll		8 493 280	7 404 225
Summa bundet eget kapital		53 038 282	51 949 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		38 100 886	36 785 695
Årets resultat		3 021 330	2 404 246
Summa fritt eget kapital		41 122 216	39 189 941
Summa eget kapital		94 160 498	91 139 168
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 800 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		46 800 000	50 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 900 000	33 900 000
Leverantörsskulder		335 006	368 438
Skatteskulder		17 890	39 201
Övriga skulder	Not 16	33 162	58 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 230 134	2 146 851
Summa kortfristiga skulder		31 516 192	36 513 308
Summa eget kapital och skulder		172 476 690	177 652 476



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	101
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	10-15
Maskiner och inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 969 896	7 969 896
Hyror, lokaler	2 641 497	2 608 524
Hyror, garage	682 470	666 700
Hyror, p-platser	4 800	4 800
Bränsleavgifter, bostäder	717 936	717 936
Elavgifter	19 097	18 805
Summa nettoomsättning	12 035 696	11 986 661

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	1 680	1 680
Övriga ersättningar	21 470	23 303
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	87 895	49 864
Försäkringsersättningar	114 403	0
Summa övriga rörelseintäkter	225 448	75 387

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-844 944	-1 373 847
Reparationer	-568 966	-435 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-373 373	-357 317
Samfällighetsavgifter	-67 513	-72 651
Försäkringspremier	-106 244	-106 244
Kabel- och digital-TV	-124 388	-121 846
Återbäring från Riksbyggen	6 000	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 757	0
Obligatoriska besiktningar	-27 319	-9 484
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 465	-9 345
Snö- och halkbekämpning	-57 815	-94 114
Förbrukningsinventarier	-27 388	-31 903
Fordons- och maskinkostnader	-5 093	-199
Vatten	-282 247	-262 015
Fastighetsel	-224 948	-267 170
Uppvärmning	-844 861	-890 369
Sophantering och återvinning	-228 232	-197 270
Lokalvård	-162 507	-143 090
Förvaltningsarvode drift	-195 055	-200 520
Summa driftskostnader	-4 213 114	-4 567 621



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-51 215	-31 025
Förvaltningsarvode administration	-271 863	-255 826
Lokalkostnader	-10 466	0
IT-kostnader	-31 723	-25 482
Styrelsearvode, Riksbyggen	-16 357	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-16 932	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 071
Kreditupplysningar	-2 215	-132
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 616	-19 278
Kontorsmateriel	-4 335	-4 025
Telefon och porto	-10 113	-5 796
Medlems- och föreningsavgifter	-4 960	-7 440
Konsultarvoden	-47 519	-61 422
Bankkostnader	-2 700	-2 300
Övriga externa kostnader	-3 455	-858
Summa övriga externa kostnader	-499 268	-456 077

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-35 955	-2 800
Styrelsearvoden	-112 065	-111 330
Sammanträdesarvoden	66 243	-64 943
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-97 966	-106 981
Övriga kostnadsersättningar	-3 967	-11 330
Pensionskostnader	0	-120
Sociala kostnader	-31 338	-59 770
Summa personalkostnader	-215 047	-357 273

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 042 020	-2 042 020
Avskrivning Markanläggningar	-7 313	-7 313
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 933	-22 933
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 864	-5 864
Avskrivning Installationer	-1 067 346	-1 057 398
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 145 476	-3 135 528



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning andelar Riksbyggens intresseförening	33 504	33 504
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 504	33 504

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	193 307 373	193 307 373
Mark	17 342 000	17 342 000
Tillkommande utgifter	3 591 588	3 591 588
Markanläggning	90 000	90 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	214 330 961	214 330 961

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-43 984 024	-41 942 004
Tillkommande utgifter	-2 981 178	-2 958 245
Markanläggningar	-55 828	-48 515
	-47 021 030	-44 948 764

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 042 020	-2 042 020
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-22 934	-22 934
Årets avskrivning markanläggningar	-7 312	-7 312
	-2 072 266	-2 072 266

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-49 093 296** **-47 021 030****Restvärde enligt plan vid årets slut****165 237 665** **167 309 931****Varav**

Byggnader	147 281 329	149 323 349
Mark	17 342 000	17 342 000
Tillkommande utgifter	587 477	610 410
Markanläggningar	26 859	34 172

Taxeringsvärden

Bostäder	257 000 000	223 000 000
Lokaler	18 458 000	17 786 000

Totalt taxeringsvärde**275 458 000** **240 786 000***varav byggnader**177 000 000* *140 000 000**varav mark**98 458 000* *100 786 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	159 256	159 256
Installationer	6 525 601	6 167 476
	6 684 857	6 326 732
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	358 125
	0	358 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 684 857	6 684 857
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-153 392	-147 527
Installationer	-2 111 041	-1 053 643
	-2 264 433	-1 201 170
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-5 864	-5 864
Installationer	-1 067 346	-1 057 398
	-1 073 210	-1 063 262
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 347 214	4 420 425
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	5 865
Installationer	3 347 214	4 414 560

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
698 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	349 000	349 000
Summa andra långfristiga fordringar	349 000	349 000



Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 159	1 042
Toredammens samfällighet	46 207	54 200
Summa övriga fordringar	47 366	55 242

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	113 603	106 244
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 630	111 593
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 427	31 093
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 660	248 930

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	587	4 042
Bankmedel, SBAB	2 137 557	3 098 211
Företagskonto. Swish-konto	9 545	0
Transaktionskonto	1 085 495	2 164 316
Summa kassa och bank	3 233 184	5 266 568

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	76 700 000	83 900 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 900 000	-33 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 800 000	50 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,98%	2022-06-28	16 900 000,00	-16 800 000,00	100 000,00	0,00
NORDEA	2,83%	2022-12-07	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00	0,00
NORDEA	2,98%	2023-06-28	0,00	16 800 000,00	100 000,00	16 700 000,00
SWEDBANK	1,42%	2023-11-23	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
SBAB	1,95%	2024-05-20	19 000 000,00	0,00	0,00	19 000 000,00
SWEDBANK	3,47%	2025-11-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,68%	2026-03-09	18 000 000,00	0,00	0,00	18 000 000,00
Summa			83 900 000,00	0,00	7 200 000,00	76 700 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 29 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 118 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -71 800 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks och Nordeas lån om 13 000 tkr och 16 700 tkr 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 lånen under kommande år.



Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	23 750	23 750
Skuld för moms	8 407	210
Skuld sociala avgifter och skatter	1 005	34 858
Summa övriga skulder	33 162	58 818

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	20 405
Upplupna räntekostnader	164 039	137 616
Upplupna driftskostnader	63 325	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	107 295
Upplupna elkostnader	38 751	28 662
Upplupna vattenavgifter	24 096	21 682
Upplupna värmekostnader	139 819	141 830
Upplupna kostnader för renhållning	9 164	8 954
Upplupna styrelsearvoden	0	64 943
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 861	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	774 078	1 615 465
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 230 134	2 146 851

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	160 000 000	160 000 000

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

Bengt Johansson

Helena Petersson

Benny Jansson

Rolf Stendahl

Lucia Stan

Melina Van Meer

Niclas Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mikael Gustavsson
WeAudit Sweden AB

Björn Elfgrén
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten
Göteborg, org.nr. 716408-9083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten Göteborg för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lokatten Göteborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 försummelse 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

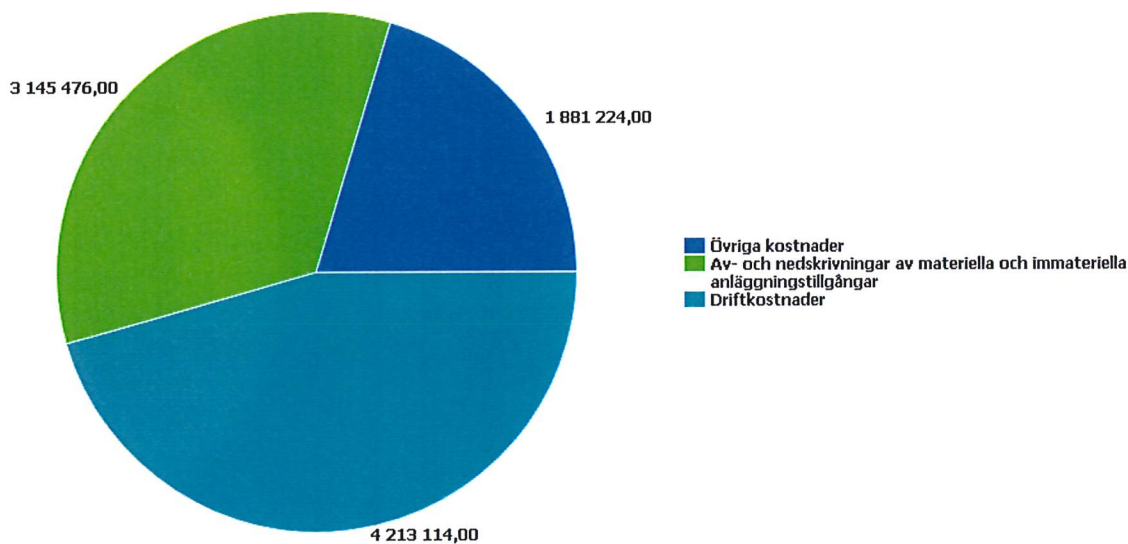
Göteborg det datum som framgår av elektronisk signering

.....
WeAudit Sweden AB
Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

.....
Björn Elfgrén
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 213 114	4 567 621
Övriga externa kostnader	499 268	456 077
Personalkostnader	215 047	357 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 145 476	3 135 528
Finansiella poster	1 166 909	1 141 304
Summa kostnader	9 239 814	9 657 803



Styrelsens ord

Ordföranden har ordet.

Som vanligt börjar jag med att tacka alla medlemmar som bidrar med allt möjligt.

Ni är viktiga för föreningens välbefinnande.

Även 2022 har satt sina "pandemispår", trots detta kunde vi genomföra både städdagar o föreningsstämma.

Vi har utfört löpande underhåll av våra byggnader för ca 1,1 miljon (se verksamheten) samt reparationer för ca: 0,5 miljoner. De beslut som togs på stämman om investeringar kommer de flesta fall att hamna på 2023 års resultat. Stolar i hissar samt "ungängesyta" vid 86:an är utförda.

2023 års investeringar blir desto mer, kollektiv elmätning, solceller, 16 nya laddplatser i garaget samt förädling av lekplatser. 2 st hjärtstartare har införskaffats o skall placeras i entrén på LB 80 samt miljörummet i 86:an. Vi kommer även erbjuda utbildning i handhavande av dessa.

Mål och visioner:

Att säkerställa hög kvalitet på våra byggnader genom periodiskt underhåll.

Att investera i ny teknik för att minimera våra driftskostnader.

Att vi alla hjälps åt att bli mer miljömedvetna, minska avfall, öka återvinning, spara på el o varmvatten.

Att alla hjälps åt att skapa en attraktiv boendemiljö genom att hålla rent o snyggt inne o ute.

Ekonomi:

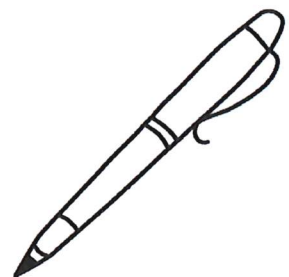
Resultatet för 2022 blir lägre budget (ca 20 %) detta beror på ökade räntekostnader, större avskrivningar samt ökade driftskostnader.

Vi har under året amorterat drygt 7,2 miljoner.

Som alla noterat så inflation och räntor stigit med en rasande fart detta medför ökade utgifter för alla i samhället så även i vår förening. Vår ekonomi är dock fortsatt god o stabil men vi ska inte utesluta höjning av avgifter för 2024.

Riksbyggen BRF Lokatten

Ordförande



RB BRF Lokatten Göteborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lokatten Göteborg 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