
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF s:a Råtorp
Org nr: 769612-6775



Ordförande har ordet.

När jag skriver detta har isen precis försvunnit från Orrholmsviken utanför mitt fönster men det var närmare 2 månader sedan som jag la undan mina skridskor för i år. Tyvärr dröjer det innan jag kan påbörja mina simturer för jag är ingen badare utan föredrar att simma.

Men vad händer på Södra Råtorp?

Förra året påbörjades arbetet med att måla fönster och balkonger. Målaren räknar med att slutföra arbetet i maj.

2022 hoppades vi att vi skulle få till målning av fasaderna så att husen skulle se fräscha ut. Jag skickade ut flera offertförfrågningar men inget företag hade tid med detta arbete. Kanske var vi för sent ute. Inför denna sommar skickade jag ut offertförfrågningar redan i höstas och nu har vi ett avtal med Putsotegel som ska tvätta och måla om fasaderna innan 30/9 i år. Tycker att det känns skönt att denna segdragna historia närmar sig sitt mål.

En annan segdragen historia är värmejustering som påbörjades redan innan jag tillträdde som ordförande 2019. Detta är ett arbete som Riksbyggen upphandlat och efter många turer är det slutbesiktat och ser ut att fungera nu. I vinter ska en sista justering ske.

Vem som gör upphandlingen är ekonomiskt avgörande för föreningen men också avgörande för ansvaret. Om Riksbyggen gör upphandlingen lägger de på 12% för sitt arbete. Inget att säga om det, de är ingen ideell organisation. Om vi själva gör upphandlingen sparar vi dessa pengar men vi påtar oss också ansvaret. Genom egen upphandling av arbetet för målning av fasader, fönster, balkongdörrar och förrådsdörrar samt taktvätt har vi sparat mer än 100.000 kr.

Vi har länge diskuterat uteplatsen där grillen står och en grupp i styrelsen har tagit fram ett förslag som vi förhoppningsvis kan realisera under 2023. I dagsläget håller vi på med en upphandling men har ännu inget resultat.

Vi undersöker även att installera elladdare i föreningen.

Årets stämma kommer att hållas 29/5 kl.18 i Riksbyggens lokaler och vi kommer att bjuda på lättare förtäring. Detta är ett utmärkt tillfälle att få insyn i föreningen och att komma med förslag och idéer även om vi tacksamt tar emot synpunkter under hela året.

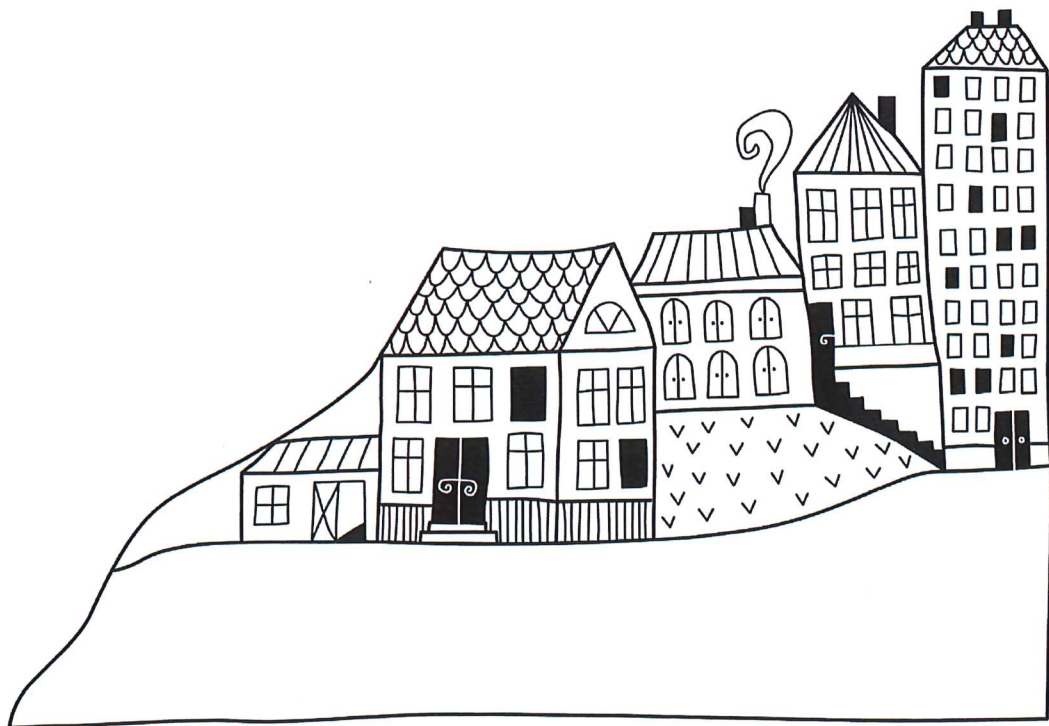
Hjärtligt välkomna!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF s:a Råtorp 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-13. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02.

Föreningen har sitt säte i Karlstad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, vilket främst beror på högre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 235% till 213%.

I resultatet ingår avskrivningar med 274 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 147 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Profossen 1 i Karlstad kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Råtorpsbågen 2-8 i Karlstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	24

Total tomtarea 4 917 m²

Bostäder bostadsrätt 1 680 m²



Total bostadsarea 1 680 m²

Årets taxeringsvärde 25 780 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 20 488 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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.

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 31 tkr och planerat underhåll för 226 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 420 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 250 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 172 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 417 tkr (248 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 418 tkr (249 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen i paritet med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	720
Värmeinstallationer	8 803
Tvätt samt översyn av yttertak	103 880
Målning dörrar och fönster	<u>112 656</u>
Summa	226 059



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Ode	Ordförande	2023
Ulf Gyllestad	Vice ordförande	2023
Lena Akre	Sekreterare	2023
Ida Höjskeld	Ledamot	2024
Tom-Erik Engebretsen	Ledamot	2024
Madeleine Zetterberg-Karlén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Jönsson	Suppleant	2023
Madelein Bremer Thudén	Suppleant	2023
Simon Larsson	Suppleant	2023
Pontus Törnkvist	Suppleant	2023
Torbjörn Johnson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Gustafsson	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Wall	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det förändrade ränteläget med högre räntekostnader har påverkat månadsavgiften för föreningens medlemmar. Ytterligare höjningar är att räkna med under de kommande åren, kopplat till villkorsändring av föreningens fastighetslån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 915 kr/m²/år.

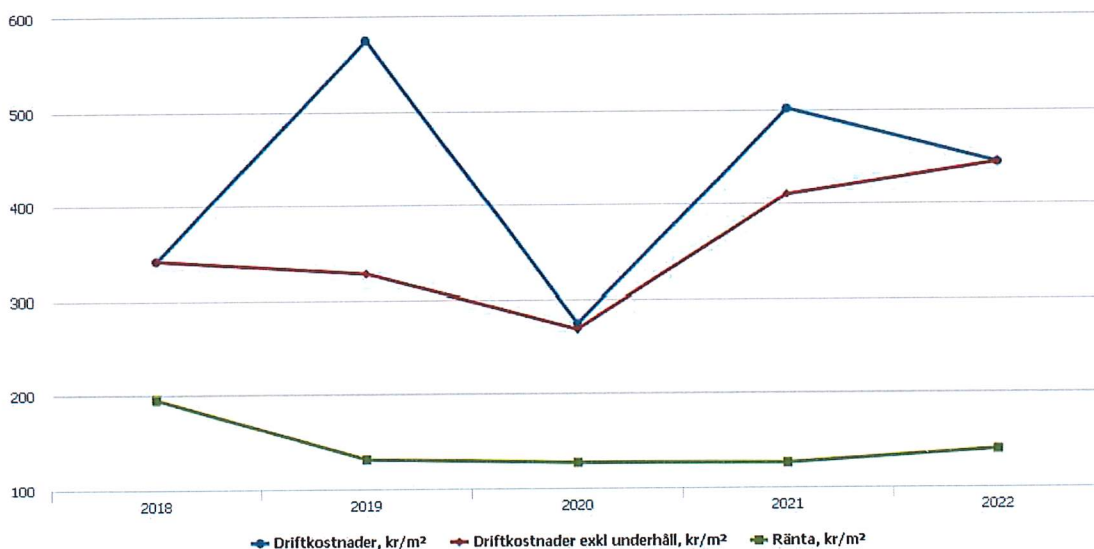
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 538	1 443	1 392	1 360	1 335
Resultat efter finansiella poster	-127	-126	41	-418	0
Resultat exklusive avskrivningar	147	149	315	144	171
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-271	-119	50	-353	3
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	249	160	158	124	100
Balansomslutning	32 486	32 759	33 019	33 132	33 681
Soliditet %	49	49	49	49	49
Likviditet %	213	235	261	253	354
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	915	834	804	786	771
Driftkostnader, kr/m ²	444	501	274	575	341
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	444	410	268	327	341
Ränta, kr/m ²	140	126	127	131	195
Underhållsfond, kr/m ²	607	492	424	272	396
Lån, kr/m ²	9 544	9 666	9 785	9 902	10 017



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 140 000	827 055	-736 871	-125 762
Disposition enl. årsstämmobeslut			-125 762	125 762
Reservering underhållsfond		418 000	-418 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-226 059	226 059	
Årets resultat				-127 130
Vid årets slut	16 140 000	1 018 996	-1 054 574	-127 130

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-862 633
Årets resultat	-127 130
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-418 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	226 059
Summa	-1 181 704

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 181 704
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 538 095	1 442 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 625	70 034
Summa rörelseintäkter		1 563 720	1 513 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-745 980	-840 909
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 015	-249 635
Personalkostnader	Not 6	-48 917	-67 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-274 385	-274 385
Summa rörelsekostnader		-1 468 297	-1 432 013
Rörelseresultat		95 423	80 993
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 456	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 344	817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-235 352	-211 028
Summa finansiella poster		-222 553	-206 755
Resultat efter finansiella poster		-127 130	-125 762
Årets resultat		-127 130	-125 762



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 997 891	31 272 276
Summa materiella anläggningstillgångar		30 997 891	31 272 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		31 033 891	31 308 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	1 732	1 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	136 491	40 589
Summa kortfristiga fordringar		138 223	42 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 313 735	1 408 683
Summa kassa och bank		1 313 735	1 408 683
Summa omsättningstillgångar		1 451 958	1 450 991
Summa tillgångar		32 485 849	32 759 267



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	16 140 000	16 140 000	
Fond för yttre underhåll	1 018 995	827 055	
Summa bundet eget kapital	17 158 995	16 967 055	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 054 574	-736 871	
Årets resultat	-127 130	-125 762	
Summa fritt eget kapital	-1 181 704	-862 633	
Summa eget kapital	15 977 291	16 104 422	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 828 244	16 037 537
Summa långfristiga skulder	15 828 244	16 037 537	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	204 962	200 631
Leverantörsskulder	Not 17	151 524	61 889
Skatteskulder	Not 18	72 009	69 312
Övriga skulder	Not 19	0	13 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	251 819	272 445
Summa kortfristiga skulder	680 314	617 308	
Summa eget kapital och skulder	32 485 849	32 759 267	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-127 130	-125 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	274 385	274 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147 255	148 623
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-95 915	-2 758
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	58 674	67 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 014	212 922
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld - amorteringar	-204 962	-200 631
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 962	-200 631
Årets kassaflöde	-94 948	12 291
Likvidamedel vid årets början	1 408 684	1 396 393
Likvidamedel vid årets slut	1 313 735	1 408 684
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	1



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

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	1 537 440	1 401 072
Hyror, bostäder	-10 815	26 400
Hyror, p-platser	11 470	15 500
Summa nettoomsättning	1 538 095	1 442 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
IT-avgifter	0	63 072
Övriga ersättningar	6 728	6 661
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	1
Övriga rörelseintäkter	18 901	300
Summa övriga rörelseintäkter	25 625	70 034

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-226 059	-152 677
Reparationer	-31 115	-36 372
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 456	-35 016
Försäkringspremier	-26 329	-25 940
Kabel- och digital-TV	-59 650	-63 595
Återbäring från Riksbyggen	4 600	3 700
Bevakningskostnader	-3 160	-5 734
Snö- och halkbekämpning	-34 484	-24 158
Drift och förbrukning, övrigt	-6 537	-31 155
Förbrukningsinventarier	-1 863	-1 342
Vatten	-46 600	-52 736
Fastighetsel	-51 666	-39 125
Uppvärmning	-182 959	-193 457
Sophantering och återvinning	-42 697	-39 872
Förvaltningsarvode drift	-1 006	-143 429
Summa driftskostnader	-745 980	-840 909



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-366 116	-224 282
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 100
Övriga förvaltningskostnader	-4 745	-2 776
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 175	-8 092
Kontorsmateriel	-934	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-11
Medlems- och föreningsavgifter	-7 014	-2 304
Bankkostnader	-2 780	-2 070
Summa övriga externa kostnader	-399 015	-249 635

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-1 344
Styrelsearvoden	-33 000	-57 498
Sammanträdesarvoden	-3 500	-6 000
Pensionskostnader	0	-57
Övriga personalkostnader	-3 600	0
Sociala kostnader	-8 817	-2 185
Summa personalkostnader	-48 917	-67 084

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-274 385	-274 385
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-274 385	-274 385

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 456	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 456	3 456



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 119	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 216	799
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 344	817

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-234 406	-210 689
Räntekostnader till kreditinstitut	-946	-339
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-235 352	-211 028

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 600 000	31 600 000
Mark	2 459 000	2 459 000
	34 059 000	34 059 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 059 000	34 059 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 786 724	-2 512 339
	-2 786 724	-2 512 339
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-274 385	-274 385
	-274 385	-274 385
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 061 109	-2 786 724
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 997 891	31 272 276
Varav		
Byggnader	28 538 891	28 813 276
Mark	2 459 000	2 459 000

Taxeringsvärden

Bostäder	25 780 000	22 826 000
Totalt taxeringsvärde	25 780 000	22 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 600 000</i>	<i>18 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 180 000</i>	<i>4 426 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 732	1 719
Summa övriga fordringar	1 732	1 719

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 224	26 329
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 467	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 020	9 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 780	4 710
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 491	40 589

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	0	900 799
Transaktionskonto	1 313 735	507 884
Summa kassa och bank	1 313 735	1 408 683



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	16 033 206	16 238 168
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-204 962	-200 631
Långfristig skuld vid årets slut	15 828 244	16 037 537

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,13%	2022-09-15	5 940 421	-5 915 421	25 000	0
NORDEA	3,11%	2023-06-15	0	5 915 421	25 000	5 890 421
SWEDBANK	0,84%	2023-08-25	5 836 760	0	100 000	5 736 760
SWEDBANK	2,13%	2026-09-25	4 460 987	0	54 962	4 406 025
Summa			16 238 168	0	204 962	16 033 206

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 204 962 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 819 848 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 008 396 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	151 524	61 889
Summa leverantörsskulder	151 524	61 889

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	35 553	35 016
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	36 456	34 296
Summa skatteskulder	72 009	69 312

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	13 031
Summa övriga skulder	0	13 031

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	27 921	20 265
Upplupna driftskostnader	6 769	7 979
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 616
Upplupna elkostnader	10 622	8 473
Upplupna värmekostnader	25 855	29 013
Upplupna kostnader för renhållning	3 822	3 495
Upplupna styrelsearvoden	45 317	37 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 155
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 513	131 949
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251 819	272 445

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 959 000	17 959 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

De ökade räntekostnaderna som uppstår vid villkorsändring av föreningens fastighetslån, kommer att medföra ökade avgifter för föreningens medlemmar.



Styrelsens underskrifter

Karlstad 20230308

Ort och datum



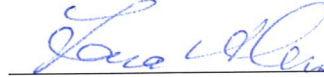
Lars Ode



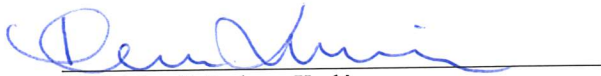
Ulf Gyllestad



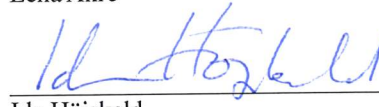
Tom-Erik Engebretsen



Lena Akre



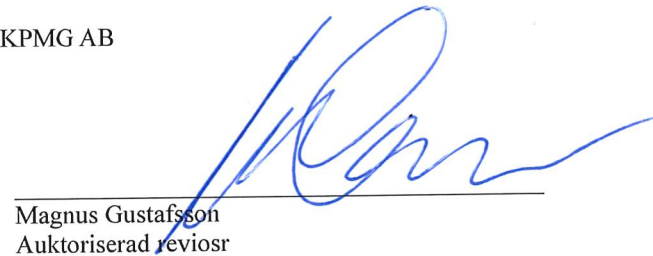
Madeleine Zetterberg-Karlén



Ida Höjskeld

Min revisionsberättelse har lämnats 23-04-25

KPMG AB



Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Råtorp, org. nr 769612-6775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Råtorp 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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



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 Brf Södra Råtorp för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Karlskoga den 25 april 2023

KPMG AB

Magnus Gustafsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 fastighets- 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

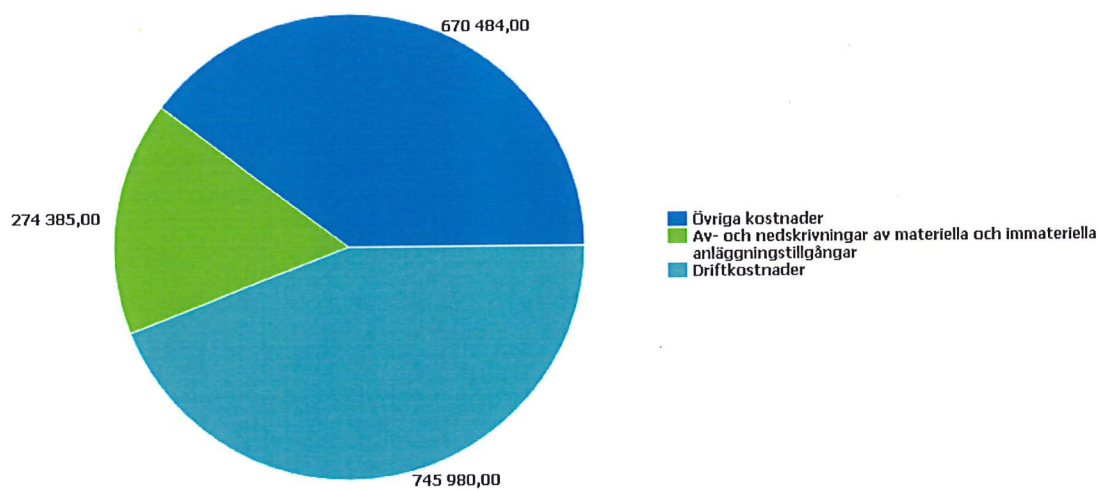
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

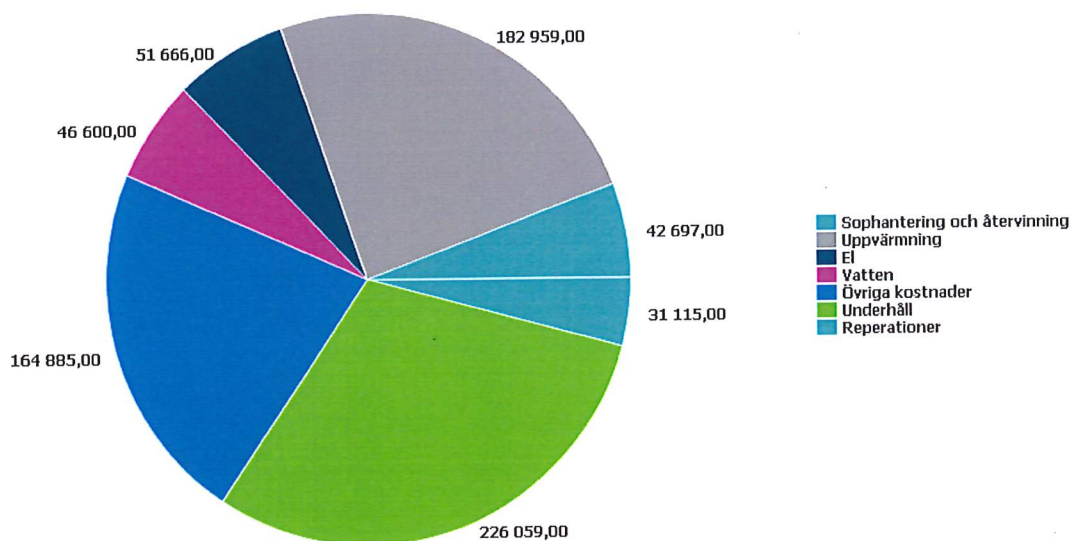
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	745 980	840 909
Övriga externa kostnader	399 015	249 635
Personalkostnader	48 917	67 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	274 385	274 385
Finansiella poster	222 553	206 755
Summa kostnader	1 690 850	1 638 768



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 006	965
Rabatt/återbäring från RB	-4 600	-3 700
Bevakningskostnader	3 160	5 734
Snö- och halkbekämpning	34 484	24 158
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 017	2 641
Rep install utg för köpta tj Värme	1 144	1 486
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 373	0
Rep install utg för köpta tj El	0	9 450
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2 256	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	591
Rep huskropp utg för köpta tj	6 284	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 528	1 712
Vattenskador	1 513	20 493
UH gem utrym utg för köpta tj Vitvaror	720	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	8 803	4 125
UH huskropp utg för köpta tj Tak	103 880	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	11 221
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	95 625	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	137 331
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	17 031	0
Fastighetsel	51 666	39 125
Uppvärmning	0	85 952
Fjärrvärme	182 959	107 505
Vatten	46 600	52 736
Sophämtning	42 697	39 872
Fastighetsförsäkring	26 329	25 940
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	59 650	63 595
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	28 743
Dös-arvoden, drift	0	109 480
Felanmälan/jour	0	4 241
Övriga fastighetskostnader	6 537	31 155
Fastighetsskatt	36 456	35 016
Förbrukningsinventarier	0	448
Förbrukningsmaterial	1 863	894
Summa driftkostnader	745 980	840 909



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	1 680 kr/kvm	1 680 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	17
Bevakningskostnader	2	3
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36	38
Dös-arvoden, drift	0	65
Fastighetsel	31	23
Fastighetsförsäkring	16	15
Fastighetsskatt	22	21
Felanmälan/jour	0	3
Fjärrvärme	109	64
Förbrukningsmaterial	1	1
Rabatt/återbäring från RB	-3	-2
Rep huskropp utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	1
Rep install utg för köpta tj El	0	6
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Snö- och halkbekämpning	21	14
Sophämtning	25	24
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	82
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	7
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	57	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	62	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	5	2
Uppvärmning	0	51
Vatten	28	31
Vattenskador	1	12
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	1
Övriga fastighetskostnader	4	19
Summa driftkostnader	444,04	500,54

RBF s:a Råtorp

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF s:a Råtorp 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

