

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kupolugnen Kupolugnen  
Org nr: 716439-3915

2022-01-01 – 2022-12-31



## Medlemsvinst

RBF Kupolugnen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 300 kronor i återbäring samt 51 696 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

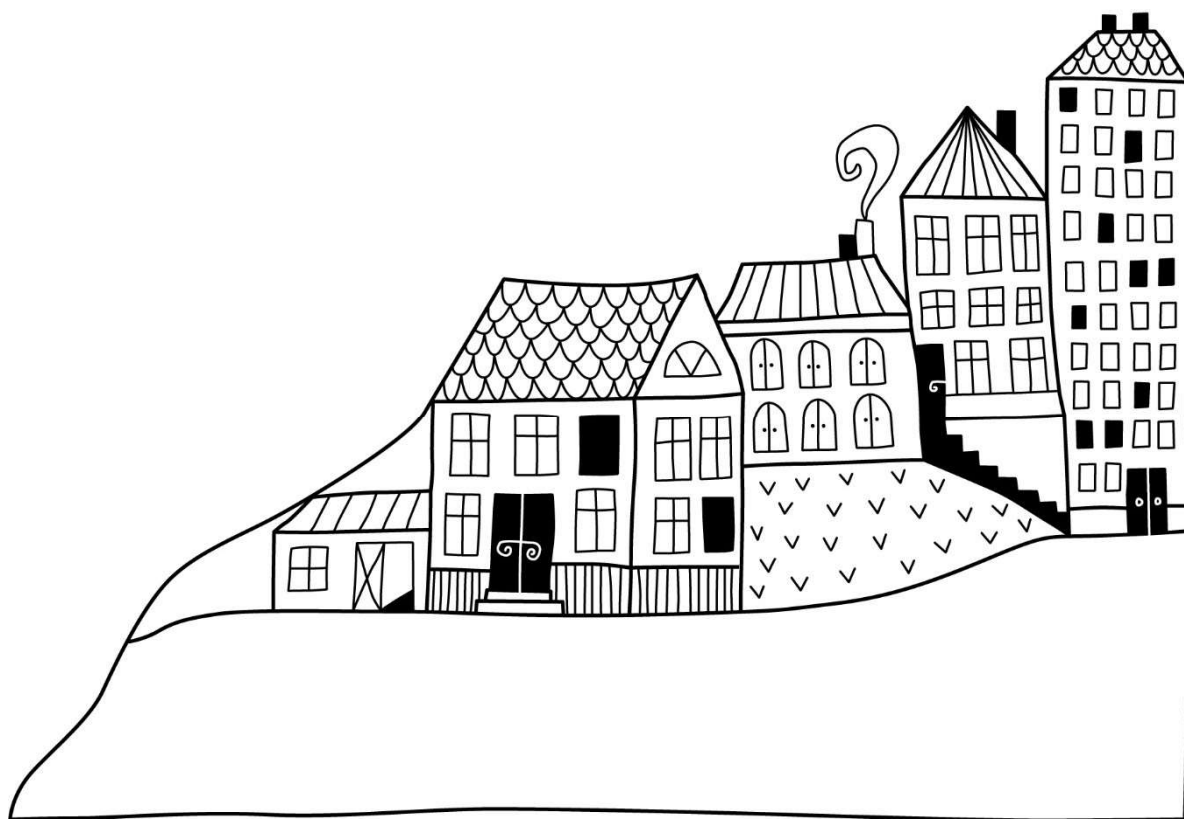
|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kupolugnen får  
härmed avge 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 1991-02-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07. Föreningen har sitt säte i Ystad kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på mindre underhållskostnader jämfört med föregående år. Reparationskostnaderna har varit högre under året jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket främst beror på lägre kostnader för underhåll. Bortsett från underhållskostnaderna har föreningens driftkostnader ökat mot föregående år vilket fram för allt beror på ökade kostnader för reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 432%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 575% till 432%.

I resultatet ingår avskrivningar med 422 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -138 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kupolugnen 1 i Ystad kommun. På fastigheten finns 59 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Gjuterigatan 54-56 i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 19    |
| 3 rum och kök | 28    |
| 4 rum och kök | 12    |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 81    |





Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                           | År        | Kommentar                          |
|---------------------------------------|-----------|------------------------------------|
| Bostäder                              | 2015      | Byte av golvbrunnar                |
| Markytor                              | 2016      |                                    |
| Fasad                                 | 2016      | Tvättning och målning              |
| Nya säkerhetsdörrar                   | 2016      |                                    |
| Porttelefon                           | 2015      |                                    |
| Gemensam el                           | 2014      | Individuell mätning                |
| Dräneringspump                        | 2014      |                                    |
| Fläktar                               | 2013      |                                    |
| Utvändig målning                      | 2013      | Dörrar och plåttak                 |
| Vattenreningssystem för värmesystemet | 2010      |                                    |
| Installationer                        | 2017      | Nyckelsystem och belysning         |
| Hissar                                | 2018      |                                    |
| Ventilation                           | 2018      |                                    |
| Solceller                             | 2020-2021 | Installation av solcellsanläggning |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                   | Belopp    |
|-------------------------------|-----------|
| Gemensamma utrymmen           | 21 442    |
| Installationer – Värmecentral | 1 737 625 |



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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Anders Holmqvist           | Ordförande           | Avgått under 2023                    |
| Johan Olofsson             | Ordförande           | 2024                                 |
| Gunilla Majrud             | Sekreterare          | 2023                                 |
| Mats Nylén                 | Vice ordförande      | 2023                                 |
| Ingrid Carlsson            | Ledamot              | 2024                                 |
| Mattias Kennryd            | Ledamot Riksbyggen   |                                      |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Agneta Landqvist           | Suppleant            | 2023                                 |
| Per Robertz                | Suppleant            | 2023                                 |
| Roger Wocki                | Suppleant Riksbyggen |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Håkan Ekstrand FAKTOR AB   | Auktoriserad revisor   | 2023                                 |
| Christina Lindholm         | Förtroendevald revisor | 2023                                 |

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.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m<sup>2</sup>/år.

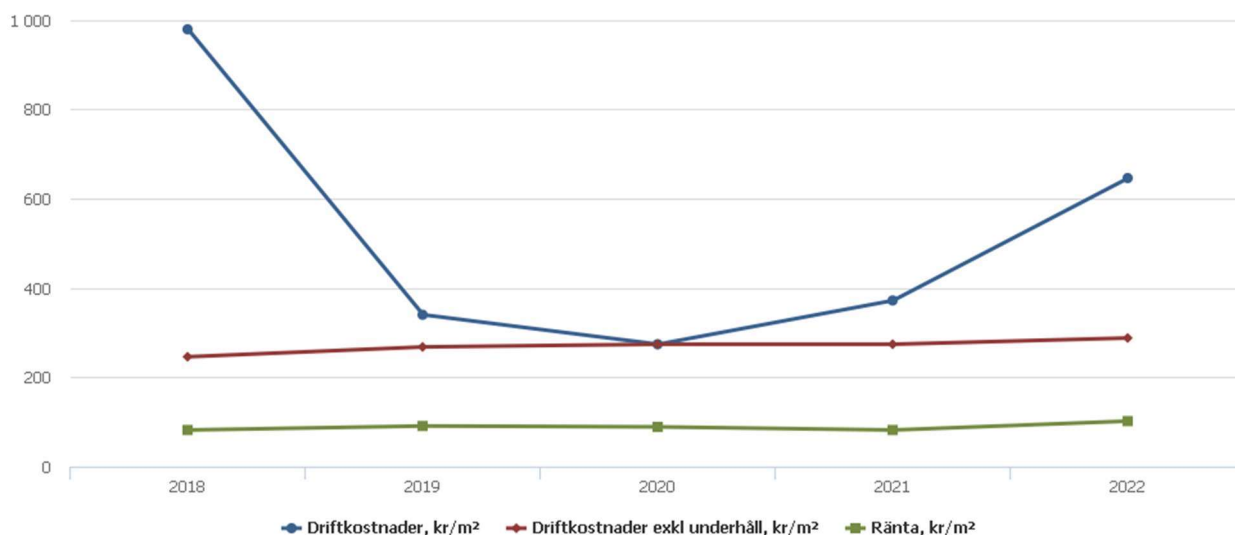
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                           | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                                        | 3 938  | 3 888  | 3 898  | 3 911  | 3 912  |
| Resultat efter finansiella poster                                                      | -560   | 740    | 1 284  | 925    | -2 167 |
| Årets resultat                                                                         | -560   | 740    | 1 284  | 925    | -2 167 |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                       | -138   | 1 162  | 1 660  | 1 300  | -1 792 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond          | -1 347 | 44     | 673    | 317    | -2 714 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                       | 246    | 227    | 201    | 200    | 188    |
| Balansomslutning                                                                       | 38 558 | 39 259 | 39 656 | 38 649 | 37 739 |
| Soliditet %                                                                            | 26     | 27     | 25     | 22     | 20     |
| Likviditet %, ink kortfristiga lån som förfaller inom 1 år samt amortering kommande år | 432    | 41     | 36     | *      | *      |
| Likviditet % inkl amoreting för kommande år                                            | 432    | 575    | 517    | 535    | 509    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                         | 697    | 697    | 697    | 697    | 697    |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 75     | 75     | 75     | 75     | 75     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 646    | 372    | 274    | 340    | 979    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                       | 288    | 274    | 274    | 268    | 246    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                               | 102    | 82     | 89     | 91     | 82     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 649    | 761    | 631    | 431    | 302    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                                 | 5 651  | 5 697  | 5 946  | 5 992  | 6 028  |
| Skuldkvot %                                                                            | 6,80   | 7,11   | 7,15   | 7,52   | 8,00   |

1 200



**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 | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början                           | 938 998         | 0                   | 0                  | 3 743 989        | 5 173 575           | 740 153         |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0                | 0                   |                 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                  | 740 153             | -740 153        |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 1 209 000        | -1 209 000          |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -1 759 067       | 1 759 067           |                 |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                  |                     | -560 033        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>938 998</b>  | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>3 193 922</b> | <b>6 463 795</b>    | <b>-560 033</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 5 913 728        |
| Årets resultat                          | -560 033         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 209 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 759 067        |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 903 762</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **5 903 762**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 3 938 438                | 3 888 478                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 152 542                  | 52 698                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>4 090 980</b>         | <b>3 941 176</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -3 177 490               | -1 829 656               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -544 081                 | -506 349                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -78 706                  | -84 470                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -422 291                 | -422 291                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-4 222 568</b>        | <b>-2 842 766</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-131 589</b>          | <b>1 098 410</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 51 696                   | 51 696                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 22 330                   | 8 686                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -502 470                 | -418 639                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-428 444</b>          | <b>-358 257</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-560 033</b>          | <b>740 153</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-560 033</b>          | <b>740 153</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 32 860 270        | 33 236 031        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 1 070 194         | 1 116 724         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>33 930 464</b> | <b>34 352 755</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 538 500           | 538 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>538 500</b>    | <b>538 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>34 468 964</b> | <b>34 891 255</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 140               | 235               |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 309 120           | 312 328           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 227 015           | 201 075           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>536 275</b>    | <b>513 638</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 3 552 892         | 3 853 700         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>3 552 892</b>  | <b>3 853 700</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>4 089 167</b>  | <b>4 367 338</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>38 558 130</b> | <b>39 258 593</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 938 998           | 938 998           |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 193 922         | 3 743 989         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>4 132 920</b>  | <b>4 682 987</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 6 463 795         | 5 173 575         |
| Årets resultat                               | -560 033          | 740 153           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>5 903 762</b>  | <b>5 913 728</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>10 036 682</b> | <b>10 596 715</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17            | 27 574 851        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>27 574 851</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17            | 227 000           |
| Leverantörsskulder                           |                   | 11 657            |
| Övriga skulder                               | Not 18            | 62 457            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19            | 645 485           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>946 598</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>38 558 130</b> | <b>39 258 593</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2022-12-31       | 2021-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -560 033         | 740 153           |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 422 291          | 422 291           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-137 742</b>  | <b>1 162 444</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -22 637          | 288 424           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 86 571           | 89 781            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-73 808</b>   | <b>1 540 649</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                  |                   |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | 0                | 0                 |
| Investeringar i inventarier                                                         | 0                | -1 163 254        |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | 0                | 1 525 955         |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>362 701</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                   |
| Förändring av skuld                                                                 | -227 000         | -1 227 000        |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                                | 0                | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-227 000</b>  | <b>-1 227 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-300 808</b>  | <b>676 350</b>    |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>3 853 700</b> | <b>3 177 349</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>3 552 892</b> | <b>3 853 700</b>  |

# 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      |
| Individuell mätning   | Linjär              | 10       |
| Solceller             | Linjär              | 25       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 3 427 632                | 3 427 632                |
| Hyrer, lokaler               | 2 400                    | 2 400                    |
| Bränsleavgifter, bostäder    | 368 916                  | 368 916                  |
| Elavgifter                   | 139 490                  | 89 530                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 938 438</b>         | <b>3 888 478</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 25 936                   | 18 018                   |
| Övriga sidointäkter                    | 125 952                  | 34 440                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6                       | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 660                      | 240                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>152 542</b>           | <b>52 698</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 759 067               | -480 302                 |
| Reparationer                         | -149 507                 | -138 920                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -89 621                  | -86 081                  |
| Arrendeavgifter                      | 0                        | -33 300                  |
| Samfällighetsavgifter                | -37 000                  | 0                        |
| Försäkringspremier                   | -66 806                  | -64 734                  |
| Kabel- och digital-TV                | -113 220                 | -114 011                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 5 300                    | 4 800                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                        | -7 066                   |
| Serviceavtal                         | -4 000                   | -19 823                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -9 761                   | -13 691                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -13 376                  | -33 295                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | -1 156                   |
| Förbrukningsinventarier              | -16 276                  | -14 273                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -946                     | -210                     |
| Vatten                               | -153 129                 | -144 411                 |
| Fastighetsel                         | -366 840                 | -256 340                 |
| Uppvärmning                          | -346 384                 | -375 659                 |
| Sophantering och återvinning         | -56 857                  | -43 914                  |
| Förvaltningsarvode drift             | 0                        | -7 269                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 177 490</b>        | <b>-1 829 656</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -458 189                 | -417 733                 |
| Lokalkostnader                             | -1 100                   | 0                        |
| IT-kostnader                               | -11 774                  | -8 961                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 250                  | -15 750                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 149                   | -8 367                   |
| Kreditupplysningar                         | -27                      | -619                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 605                  | -10 948                  |
| Representation                             | -19 227                  | -12 756                  |
| Kontorsmateriel                            | -11 640                  | -1 680                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 478                   | -2 478                   |
| Bankkostnader                              | -2 100                   | -1 550                   |
| Övriga externa kostnader                   | -7 542                   | -25 508                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-544 081</b>          | <b>-506 349</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -66 500                  | -71 400                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 174                   | -2 190                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -1 000                   |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -1 800                   |
| Sociala kostnader                                     | -10 032                  | -8 080                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-78 706</b>           | <b>-84 470</b>           |

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

|                                                                                              | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -348 194                 | -348 194                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -27 567                  | -27 567                  |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -46 530                  | -46 530                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-422 291</b>          | <b>-422 291</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 51 696                   | 51 696                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>51 696</b>            | <b>51 696</b>            |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 21 973                   | 8 642                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 25                       | 44                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 332                      | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>22 330</b>            | <b>8 686</b>             |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -502 470                 | -404 625                 |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -14 014                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-502 470</b>          | <b>-418 639</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 58 641 755         | 58 641 755         |
| Mark                                                   | 1 487 000          | 1 487 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 275 665            | 275 665            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>60 404 420</b>  | <b>60 404 420</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -26 947 856        | -26 599 661        |
| Tillkommande utgifter                                  | -220 534           | -192 967           |
|                                                        | <b>-27 168 389</b> | <b>-26 792 628</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -348 194           | -348 194           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -27 566            | -27 566            |
|                                                        | <b>-375 761</b>    | <b>-375 761</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-27 544 150</b> | <b>-27 128 389</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>32 860 270</b>  | <b>33 236 031</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 31 693 899         | 32 042 094         |
| Mark                                                   | 1 487 000          | 1 487 000          |
| Tillkommande utgifter                                  | 27 565             | 55 132             |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 74 600 000         | 75 000 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>74 600 000</b>  | <b>75 000 000</b>  |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>55 000 000</i>  | <i>48 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>19 600 000</i>  | <i>27 000 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 45 702           | 45 702           |
| Installationer                                         | 1 163 254        |                  |
|                                                        | <b>1 208 956</b> | <b>45 702</b>    |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer                                         | 0                | 1 163 254        |
|                                                        | <b>0</b>         | <b>1 163 254</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 208 956</b> | <b>1 208 956</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -45 702          | -45 702          |
| Installationer                                         | -46 530          | 0                |
|                                                        | <b>-92 232</b>   | <b>-45 702</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer                                         | -46 530          | -46 530          |
|                                                        | <b>-46 530</b>   | <b>-46 530</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | -45 702          | -45 702          |
| Installationer                                         | -93 060          | -46 530          |
|                                                        | <b>-138 762</b>  | <b>-92 232</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-138 762</b>  | <b>-92 232</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 070 194</b> | <b>1 116 724</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Inventarier och verktyg                                | 0                | 0                |
| Installationer                                         | 1 070 194        | 1 116 724        |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 538 500        | 538 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>538 500</b> | <b>538 500</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 53 104         | 56 644         |
| Skattekonto                    | 256 016        | 255 684        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>309 120</b> | <b>312 328</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 74 822         | 66 806         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 122 297        | 104 433        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 28 394         | 28 276         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 980            | 981            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 522            | 579            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>227 015</b> | <b>201 075</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 1 259            | 7 344            |
| Bankmedel                   | 2 908 659        | 2 889 376        |
| Transaktionskonto           | 642 973          | 956 980          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>3 552 892</b> | <b>3 853 700</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 27 801 851        | 28 028 851        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -227 000          | -10 133 242       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>27 574 851</b> | <b>17 895 609</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 0,68%      | 2024-06-19          | 9 225 685,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 9 125 685,00         |
| SWEDBANK     | 2,18%      | 2025-02-11          | 8 796 924,00         | 0,00                    | 27 000,00          | 8 769 924,00         |
| SWEDBANK     | 3,74%      | 2026-06-17          | 10 006 242,00        | 0,00                    | 100 000,00         | 9 906 242,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>28 028 851,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>227 000,00</b>  | <b>27 801 851,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska inga lån villkorsändras men 227 000 kr ska amorteras varför totalt 227 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 27 574 851 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

**Not 18 Övriga skulder**

|                             | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Skuld för moms              | 62 182        | 13 008        |
| Skulder för löneavdrag      | 0             | 5 950         |
| Clearing                    | 275           | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>62 457</b> | <b>18 958</b> |



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 10 640         | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 14 435         | 15 915         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 1 086          |
| Upplupna elkostnader                                      | 110 498        | 60 767         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 25 548         | 23 241         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 50 017         | 51 295         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 6 267          | 5 505          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 250         | 11 875         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 74 624         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 688          | 14 014         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 336 518        | 311 274        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>645 485</b> | <b>494 972</b> |

**Not 20 Ställda säkerheter**

|                        | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 59 162 000 | 59 162 000 |

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Ystad 2023-

\_\_\_\_\_  
Johan Olofsson

\_\_\_\_\_  
Anders Holmqvist

\_\_\_\_\_  
Gunilla Majrud

\_\_\_\_\_  
Mats Nylén

\_\_\_\_\_  
Mattias Kennryd

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Yrev AB

\_\_\_\_\_  
Christina Lindholm  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557492830674

## Dokument

### Årsredovisnig Brf Kupolungen 2022

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2023-05-16 11:09:40 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)

Färdigställt 2023-05-17 11:37:06 CEST (+0200)

## Initierare

Kristina Quist (KQ)

Riksbyggen

kristina.quist@riksbyggen.se

## Signerande parter

Johan Olofsson (JO)

johan@fogkonsult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Olofsson"

Signerade 2023-05-16 11:27:27 CEST (+0200)

Gunilla Majrud (GM)

gmajrud@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNILLA MAJRUD"

Signerade 2023-05-16 18:38:46 CEST (+0200)

Ingrid Carlsson (IC)

ingridcarlsson45@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Elsa Marianne Carlsson"

Signerade 2023-05-16 16:47:13 CEST (+0200)

Mats Nylén (MN)

1802mats@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Eric Olof Nylén"

Signerade 2023-05-17 10:06:11 CEST (+0200)

Mattias Kennryd (MK)

mattias.kennryd@riksbyggen.se

Christina Lindholm (CL)

christinaj.lindholm@hotmail.com



# Verifikat

Transaktion 09222115557492830674



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS RONGBERGER KENNRID"  
Signerade 2023-05-16 11:38:32 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christina Lindholm"  
Signerade 2023-05-16 19:09:30 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
FAKTOR AB  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2023-05-17 11:37:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kupolugnen  
Org.nr 716439-3915

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kupolugnen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kupolugnen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , signerat digitalt

Rijad Sadikovic

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-05-17

Timestamp

2023-05-17T11:36:43.429+02:00

Document ID

vIdnT/mTQ/T4hjVcOY6OLb/CR89x79h/fTRkHuL  
mC7Q=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



---

# Att bo i BRF

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

## Underhållsplan

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

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

## Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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







# RBF Kupolugnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kupolugnen Kupolugnen 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](http://www.riksbyggen.se)

