

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB Brf Rappedalen
Org nr: 716409-5916



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Rappedalen 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 68 928 138 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 446% till 680%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 13 194 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Nedskrivningar påverkar inte heller likviditeten.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 106:1 med adress Rappedalsvägen 3-59 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 22 st radhus och 6 terasshus med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988/1989.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
56	68	80	204

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	P-platser besök
103	104	24

Total tomtarea	24 011 m ²
Total bostadsarea	19 210 m ²
Total garagearea	1 339 m ²

Årets taxeringsvärde	210 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	182 341 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 2 402 tkr och planerat underhåll för 2 851 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5,5 mkr (289 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	17 752
Huskropp utvändigt	2 833 344

Planerat underhåll

Renovering av fasader

Terassgolv

OVK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Ekstrand	Ordförande	2023
Malin Ekstrand	Sekreterare	2024
Lennart Kihlström	Vice ordförande	2024
Göran Bylin	Ledamot	2023
Thomas Andersson	Ledamot	2024
Magnus Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alfonso Cortes	Suppleant	2023
Bo Hansson	Suppleant	2023
Fuad Egge	Suppleant	2023
Johan Emani	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastien Argillet, Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor	2023
Hans-Olof Lindh	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Isaksson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Sjöqvist	2023
Elisabeth Locatelli Holmgren	2023
Lars-Erik Johansson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I och med att det taxeringsvärdet för 2022 är högre än tidigare taxeringsvärde har det skett en återföring av nedskrivning på byggnad vilket gör att resultatet blir mycket högre jämförelse med tidigare år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 280 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 276 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat låta årsavgiften vara oförändrad.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 791	16 917	16 881	17 072	17 416
Resultat efter finansiella poster	10 939	528	-2 162	-800	2 306
Resultat exklusive avskrivningar	13 194	2 628	-62	1 308	4 432
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	7 637	-359	-2 521	-1 105	1 973
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	289	129	129	120	120
Balansomslutning	169 792	159 878	160 954	163 269	164 423
Soliditet %	33	32	33	33	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	749	749	761	779
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	517	554	691	630	426
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	369	362	320	287	244
Ränta, kr/m ²	86	87	85	85	108
Lån, kr/m ²	5 056	5 119	5 153	5 188	5 222

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	21 479 986	0	0	15 062 120	14 949 320	526 756
Disposition enl. årsstämnobeslut					526 756	-526 756
Reservering underhållsfond				5 557 056	-5 557 056	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 851 096	2 851 096	
Årets resultat						10 939 032
Vid årets slut	21 479 986	0	0	17 768 080	12 770 116	10 939 032

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	15 476 075
Årets resultat	10 939 032
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 557 056
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 851 096
Summa	23 709 147

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **23 709 147**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 791 205	16 763 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 067	192 973
Summa rörelseintäkter		17 131 272	16 956 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 801 692	-10 645 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 930 453	-1 737 777
Personalkostnader	Not 6	-372 810	-320 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	8 472 811	-2 099 651
Summa rörelsekostnader		-4 632 144	-14 803 094
Rörelseresultat		12 499 128	2 153 718
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	93 606	35 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 658 503	-1 666 823
Summa finansiella poster		-1 560 097	-1 626 963
Resultat efter finansiella poster		10 939 032	526 756
Årets resultat		10 939 032	526 756

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	153 353 057	144 879 781
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	533 026	466
Summa materiella anläggningstillgångar		153 886 083	144 880 247
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar långfristiga fordringar	Not 13	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		153 937 083	144 931 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	25 351	18 248
Övriga fordringar	Not 15	464 650	456 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	237 569	459 278
Summa kortfristiga fordringar		727 570	933 800
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 131 399	14 013 290
Summa kassa och bank		15 131 399	14 013 290
Summa omsättningstillgångar		15 858 969	14 947 090
Summa tillgångar		169 796 052	159 878 336

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 479 986	21 479 986
Fond för yttre underhåll		17 768 080	15 062 120
Summa bundet eget kapital		39 248 066	36 542 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 770 115	14 949 320
Årets resultat		10 939 032	526 756
Summa fritt eget kapital		23 709 147	15 476 075
Summa eget kapital		62 957 213	52 018 182
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	68 012 668	104 505 668
Summa långfristiga skulder		68 012 668	104 505 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 493 000	700 000
Leverantörsskulder	Not 19	186 709	452 517
Skatteskulder	Not 20	0	36 267
Övriga skulder	Not 21	87 553	114 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 058 910	2 051 066
Summa kortfristiga skulder		38 826 171	3 354 487
Summa eget kapital och skulder		169 796 052	159 878 336

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	100
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	15

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	14 106 360	14 394 048
Hyrer, lokaler	1 200	1 200
Hyrer, garage	559 550	368 100
Hyrer, p-platser	338 518	190 650
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 950	-1 848
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 561	-2 398
Bränsleavgifter, bostäder	1 815 288	1 815 288
Summa nettoomsättning	16 791 205	16 763 840

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	34 113	35 153
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-3
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	10 727 955	0
Övriga rörelseintäkter	202 879	153 310
Försäkringsersättningar	103 084	4 513
Summa övriga rörelseintäkter	11 068 022	192 973

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 851 096	-3 682 729
Reparationer	-2 402 498	-1 888 640
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-309 876	-329 046
Försäkringspremier	-274 669	-273 825
Kabel- och digital-TV	-383 231	-383 143
Återbäring från Riksbyggen	26 900	19 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 989	-7 370
Obligatoriska besiktningar	0	-7 074
Bevakningskostnader	-116 653	-245 720
Övriga utgifter, köpta tjänster	-463 357	-263 957
Snö- och halkbekämpning	-457 256	-348 820
Förbrukningsinventarier	-55 613	-32 797
Fordons- och maskinkostnader	-669	-1 777
Vatten	-654 853	-641 466
Fastighetsel	-296 292	-179 632
Uppvärmning	-1 847 976	-1 977 417
Sophantering och återvinning	-437 416	-311 007
Förvaltningsarvode drift	-269 150	-90 475
Summa driftskostnader	-10 801 692	-10 645 195

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-934	0
Förvaltningsarvode administration	-1 797 299	-1 574 902
IT-kostnader	-20 689	-4 785
Styrelsearvode	-16 423	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-4 387	-31 500
Övriga förvaltningskostnader	-44 647	-46 239
Kreditupplysningar	-2 400	-2 842
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 981	-39 696
Kontorsmateriel	-6 403	-6 691
Telefon och porto	-311	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-190
Serviceavgifter	-8 160	-12 240
Bankkostnader	-2 820	-2 270
Summa övriga externa kostnader	-1 930 453	-1 737 777

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-174 844	-166 680
Övriga ersättningar	-54 665	-75 990
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-78 609	-12 495
Övriga kostnadsersättningar	-13 069	-15 212
Sociala kostnader	-51 623	-50 095
Summa personalkostnader	-372 810	-320 472

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återföring av nedskrivning	10 727 955	0
Avskrivning Byggnader	-2 155 758	-2 000 262
Avskrivning Markanläggningar	-14 977	-14 977
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 944	-83 944
Avskrivning Installationer	-466	-469
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8 472 811	-2 099 651

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 800	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 800	4 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	92 763	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	31 871
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	384	3 189
Övriga ränteintäkter	459	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	93 606	35 060

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 658 503	-1 666 823
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 658 503	-1 666 823

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	181 073 724	180 904 000
Nedskrivning byggnad	-14 500 000	-14 500 000
Mark	6 737 000	6 737 000
Standardförbättringar	1 531 312	1 531 312
Markanläggning	1 186 611	1 186 611
Markinventarier	28 256	28 256
	176 056 903	176 056 903
Återföring nedskrivning byggnad	14 500 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 556 903	176 056 903
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 377 782	-30 222 025
Nedskrivning byggnad	3 772 045	3 616 549
Standardförbättringar	-1 382 970	-1 299 026
Markanläggningar	-1 160 159	-1 145 182
Markinventarier	-28 256	-28 256
	-31 177 122	-29 077 940
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 155 758	-2 155 758
Årets avskrivning nedskrivning byggnad	0	155 496
Årets avskrivning standardförbättring	-83 944	-83 944
Årets avskrivning markanläggningar	-14 977	-14 977
Återföring av nedskrivning	-3 772 045	0
	-6 026 724	-2 099 182
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 632 223	-31 177 122
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	153 353 057	144 879 780
Varav		
Byggnader	146 540 184	137 967 986
Mark	6 737 000	6 737 000
Tillkommande utgifter	64 398	148 342
Markanläggningar	11 475	26 452
Taxeringsvärden		
Bostäder	210 200 000	179 200 000
Totalt taxeringsvärde	210 200 000	182 341 000
varav byggnader	163 000 000	135 374 000
varav mark	47 200 000	46 967 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	656 332	656 332
Installationer	82 545	82 545
	738 877	738 877
Årets anskaffningar		
Installationer	533 026	0
	533 026	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 271 903	738 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-656 332	-656 332
Installationer	-82 079	-81 610
	-737 942	-737 942
Årets avskrivningar		
Installationer	-466	-469
	-466	-469
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-656 332	-656 332
Installationer	-82 545	-82 079
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-738 877	-738 411
Restvärde enligt plan vid årets slut	533 026	466
Varav		
Installationer	533 026	466

Not 13 Andelar långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Fonus	1 000	1 000
100 kapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	50 000	50 000
Summa andelar långfristiga fordringar	51 000	51 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-764	5 557
Kundfordringar	26 115	12 691
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 351	18 248

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	15 735	0
Skattekonto	448 915	456 274
Summa övriga fordringar	464 650	456 274

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 465	274 376
Förutbetalda driftkostnader	1 811	1 601
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 950	93 939
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	458	7 958
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 885	81 404
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 569	459 278

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Sparkonto SBAB	11 811 726	11 734 119
Transaktionskonto, Swedbank	3 316 674	2 276 171
Summa kassa och bank	15 131 399	14 013 290

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	104 505 668	105 205 668
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 493 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	68 012 668	104 505 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,54%	2023-02-24	35 793 000,00	0,00	0,00	35 793 000,00
SWEDBANK	2,02%	2025-02-25	33 370 668,00	0,00	700 000,00	32 670 668,00
SWEDBANK	1,19%	2026-03-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	1,25%	2028-02-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
Summa			105 205 668,00	0,00	700 000,00	104 505 668,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 36 493 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	186 709	181 463
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	271 054
Summa leverantörsskulder	186 709	452 517

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Debiterad preliminärskatt	0	36 267
Summa skatteskulder	0	36 267

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 376	62 376
Skuld för moms	0	418
Skuld sociala avgifter och skatter	25 150	37 431
Clearing	27	14 412
Summa övriga skulder	87 553	114 637

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 495	0
Upplupna räntekostnader	133 549	134 755
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 299	128 116
Upplupna elkostnader	43 180	20 537
Upplupna vattenavgifter	108 487	66 133
Upplupna värmekostnader	287 553	291 037
Upplupna kostnader för renhållning	92 467	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	17 490	16 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 660
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 294 390	1 370 405
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 058 910	2 051 066

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	117 489 000	117 489 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Angered 23-03-26
Ort och datum

Jonny Ekstrand
Jonny Ekstrand

Malin Ekstrand
Malin Ekstrand

Lennart Kihlström
Lennart Kihlström

Göran Bylin
Göran Bylin

Thomas Andersson
Thomas Andersson

Magnus Ohlsson
Magnus Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 mars 2023

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen
Org.nr 716409-5916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbetet som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 30 mars 2023

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor