

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Lerduvan
Org nr: 716420-4740



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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.

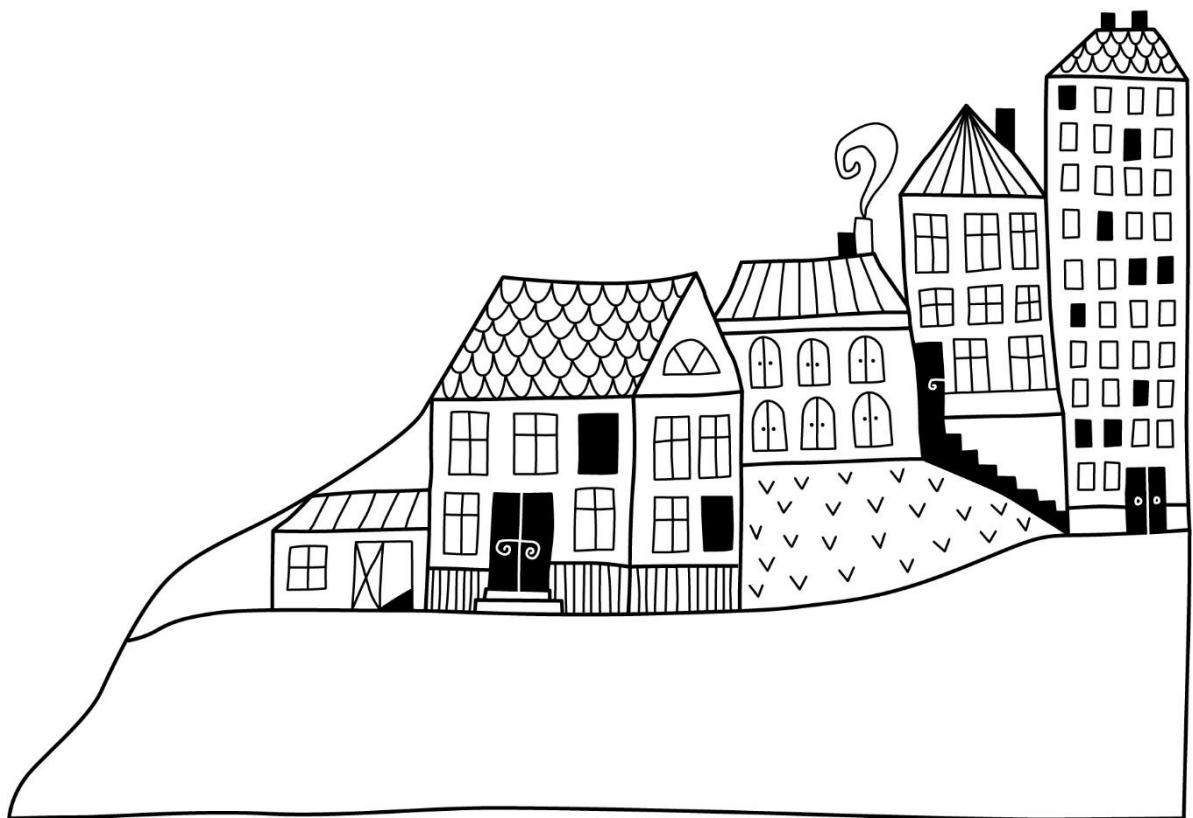
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lerduvan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-27.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haninge Söderby 1:840 i Haninge kommun. På fastigheten finns 10 byggnader med 150 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Kulfångsgatan 2, 4, 6, 8 och 10 samt Vendelsövägen 70, 72, 74, 76 och 78 i Haninge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring som inkluderar styrelseansvar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	31
3 rum och kök	23
4 rum och kök	96

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler (kvarterslokal)*	1
Antal p-platser i garage	62
Antal p-platser utomhus	129
Antal mc-platser	5

*Delägarskap, se under rubriken *Avtal*

Total tomtarea	18 718 m ²
Total bostadsarea	14 991 m ²

Årets taxeringsvärde	231 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	171 000 000 kr



Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är även medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

Medlemsvinst

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 18 300 kronor i återbäring samt 158 880 kronor i utdelning.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Snö- och halkbekämpning
Riksbyggen	Städning inkl entrémattor
Amsler Hiss AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Brandbergens Låshörna AB	Serviceavtal porttelefoni
P-Service AB	Parkeringservice
Securitas Sverige AB	Bevakningstjänster inkl jour
Vattenfall AB	El
Vattenfall AB	Värme
Haninge Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophantering
Telia AB	Bredband och digitaltv

Gemensamhetanläggning

Föreningen är delägare av gemensamhetsanläggningen Söderby GA:24 tillsammans med BRF Semaforen som ägs av Haninge Bostäder. Föreningens andel är 55 procent. Delägarförvaltningen innefattar även markytor inom området.



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 454 tkr och planerat underhåll för 793 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

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

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

Föreningens underhållsplan daterad 2022-08-24 visar på ett underhållsbehov om 20 349 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 035 tkr (136 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 249 tkr (150 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Tidigare utfört underhåll	År
Miljöhus (sopbehållare)	2015
Garage & p-platser (grindar)	2015
Målning lokaler	2016
Miljöhus (sopluckor och sopustrustning)	2016
Belysning garage	2016
Garage & p-platser (montering av polykarbonat)	2016
Förråd	2016
Solpaneler	2017
Plåtdörrar	2017
Armaturer i soprum samt garage	2018
Portar och lås	2018
Målning trapphus	2019
Installationer (trapphus, dörrar, lägenhetsmätare, fågelsäkring tak)	2019
Markytor (pga kabeldragning i mark)	2019
Cirkulationspump	2020
Takunderhåll	2020
Dörrprojekt	2020
Garagerenovering	2021
Stamspolning	2021
Årets utförda underhåll	Belopp
Garagerenovering	521 493
Byte av cylinder i hiss och sanering av grop	158 750
Byte av armaturer i garage	44 340
Förbättring av grönområden	67 979
Planerat underhåll	År
Fasader, yttertak och balkonger	2027

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Jakobsson	Ordförande	2023
Gunnel Ståhl Lindberg	Sekreterare	2023
Cecylia Radecka	Ledamot	2024
Rodrigo Acuna Lopez	Ledamot	2024
Malin Gilliusson	Ledamot	Avgått
Viktor Waldén	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annatoli Mihailidou	Suppleant	2023
Anmol Singh	Suppleant	2023
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rävisor AB	Godkänd Revisor	2023
Richard Molander	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pantelis Papaspyrou	Förtroendevald revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Jirving (sammankallande)	2023
Marianne Backlund	2023
Harry Heilä	2023

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

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 228 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225 personer.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 750 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-05-01.

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.



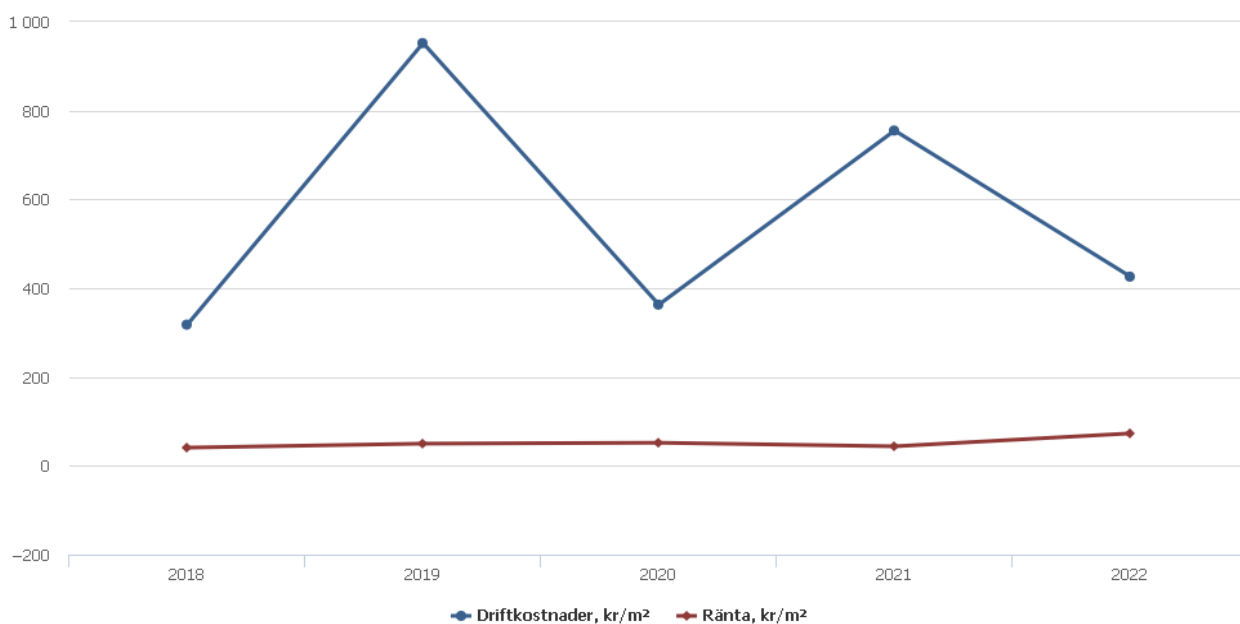
Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 2 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 498 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 356% till 390%.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 358	13 327	13 398	13 438	12 907
Resultat efter finansiella poster	2 168	-2 406	3 101	-5 603	3 327
Balansomslutning	139 958	138 722	140 380	137 480	144 968
Soliditet %	38	37	38	37	39
Likviditet %	14	11	11	235	255
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	750	750	750	750	750
Bränsletillägg, kr/m ²	65	65	65	65	65
Driftkostnader, kr/m ²	426	755	363	952	318
Ränta, kr/m ²	73	44	52	50	41
Lån, kr/m ²	5 563	5 658	5 668	5 658	5 785
Skuldkvot %	6,16	6,29	6,11	6,23	6,65



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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 985 010	888 504	37 813 438	-2 405 735
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 405 735	2 405 735
Reservering underhållsfond		2 249 000	-2 249 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-792 562	792 562	
Årets resultat				2 168 446
Vid årets slut	14 985 010	2 344 942	33 951 265	2 168 446

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	35 407 703
Årets resultat	2 168 446
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 249 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>792 562</u>
Summa	36 119 712

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 36 119 712

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	13 357 797	13 327 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 418	154 084
Summa rörelseintäkter		13 529 215	13 481 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 382 786	-11 317 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 613 791	-1 413 411
Personalkostnader	Not 6	-172 404	-339 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 329 303	-2 329 303
Summa rörelsekostnader		-10 498 285	-15 400 082
Rörelseresultat		3 030 930	-1 918 575
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	158 880	158 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	75 596	10 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 096 961	-656 985
Summa finansiella poster		-862 484	-487 160
Resultat efter finansiella poster		2 168 446	-2 405 735
Årets resultat		2 168 446	-2 405 735



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	122 586 124	124 765 988
Pågående arbete (installation av laddboxar)		771 125	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 812 034	2 961 474
Summa materiella anläggningstillgångar		126 169 283	127 727 461
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 655 000	1 655 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 655 000	1 655 000
Summa anläggningstillgångar		127 824 283	129 382 461
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-309	1 632
Övriga fordringar	Not 14	119 940	34 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	556 203	534 146
Summa kortfristiga fordringar		675 834	570 641
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	11 457 483	8 769 016
Summa kassa och bank		11 457 483	8 769 016
Summa omsättningstillgångar		12 133 317	9 339 657
Summa tillgångar		139 957 600	138 722 118



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 985 010	14 985 010	
Fond för yttre underhåll	2 344 942	888 504	
Summa bundet eget kapital	17 329 952	15 873 514	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	33 951 266	37 813 438	
Årets resultat	2 168 446	-2 405 735	
Summa fritt eget kapital	36 119 712	35 407 703	
Summa eget kapital	53 449 663	51 281 217	
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	83 395 847	84 820 847
Leverantörsskulder		857 176	761 775
Skatteskulder		23 519	20 047
Övriga skulder	Not 18	33 210	60 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 198 184	1 777 581
Summa kortfristiga skulder		86 507 936	87 440 901
Summa eget kapital och skulder	139 957 600	138 722 118	

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
Solceller	Linjär	25
Markarbete-IMD	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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 240 424	11 240 424
Hyror, lokaler	64 200	64 200
Hyror, garage	275 400	275 400
Hyror, p-platser	274 800	274 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 932	-4 252
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 240	-1 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 285	-13 713
Bränsleavgifter, bostäder	974 616	974 616
Elavgifter, bostäder	552 814	517 198
Summa nettoomsättning	13 357 797	13 327 423
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ersättning Haninge Bostäder för kostnader härrörande samfälligheten	80 000	79 930
Intäkter via Parkeringservice Sverige AB	27 605	38 132
Intäkter gemensamhetslokal	38 250	7 000
Intäkter andrahandsuthyrningar	605	4 907
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	23 098	22 550
Övriga rörelseintäkter	1 860	1 569
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa övriga rörelseintäkter	171 418	154 084
Not 4 Driftskostnader	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-792 562	-5 884 393
Reparationer	-453 985	-390 473
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 850	-218 850
Försäkringspremier	-355 176	-314 383
Kabel- och digital-TV	-459 964	-459 252
Återbäring från Riksbyggen	18 300	17 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-44 288	-8 928
Serviceavtal	-70 967	-107 381
Obligatoriska besiktningar	-31 097	-25 706
Bevakningskostnader	-350 426	-300 014
Snö- och halkbekämpning	-355 540	-227 871
Statuskontroll	-3 341	-8 231
Förbrukningsinventarier	-53 217	-31 777
Vatten	-816 929	-962 145
Fastighetsel	-1 312 585	-1 151 508
Uppvärmning	-630 063	-782 592
Sophantering och återvinning	-277 728	-262 791
Förvaltningsarvode drift*	-165 366	-198 888
Summa driftskostnader	-6 382 786	-11 317 384

*Förvaltningsarvode drift innefattar löpande trädgårdskötsel, städning, entrémattor samt teknisk förvaltning utöver avtal.



Not 5 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsservice	-1 378 218	-1 299 902
IT-kostnader	-954	-1 408
Arvode, yrkesrevisorer	-16 625	-26 955
Övriga förvaltningskostnader	-7 416	-4 511
Kreditupplysningar	-5 918	-4 972
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 354	-23 770
Kontorsmateriel	-25 149	-17 700
Telefon och porto	-29 635	-19 436
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 500	-7 500
IT-tjänster	-39 066	0
Konsultarvoden	-4 838	-5 358
Bankkostnader	-2 850	-1 900
Advokat och rättegångskostnader	-75 969	0
Summa övriga externa kostnader	-1 613 791	-1 413 411
Not 6 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-62 945	-78 100
Sammanträdesarvoden	-2 350	-118 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-72 755	-83 540
Övriga personalkostnader	-300	-900
Sociala kostnader	-34 054	-59 444
Summa personalkostnader	-172 404	-339 984
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 068 633	-2 068 633
Avskrivning IMD	-111 231	-111 231
Avskrivning Solceller	-149 439	-149 439
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 329 303	-2 329 303
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar i Riksbyggen Intresseförening	158 880	158 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	158 880	158 880
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	51 677	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 821	10 676
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	269
Ränteintäkter från skattekonto	7	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	75 596	10 945

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 055 263	-614 575
Övriga räntekostnader	-41 698	-42 410
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 096 961	-656 985
Not 11 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	206 863 272	206 863 272
IMD	2 780 780	2 780 780
Mark	974 000	974 000
	210 618 052	210 618 052
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	210 618 052	210 618 052
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-85 407 140	-83 338 508
IMD	-444 924	-333 693
	-85 852 065	-83 672 201
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 068 633	-2 068 633
Årets avskrivning IMD	-111 231	-111 231
	-2 179 864	-2 179 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-88 031 929	-85 852 065
Restvärde enligt plan vid årets slut	122 586 124	124 765 988
Varav		
Byggnader	119 387 499	121 456 132
IMD	2 224 625	2 335 856
Mark	974 000	974 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	231 000 000	171 000 000
Totalt taxeringsvärde	231 000 000	171 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>172 000 000</i>	<i>134 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 000 000</i>	<i>37 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Solceller	3 385 980	3 385 980
	3 385 980	3 385 980
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 385 980	3 385 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Solceller	-424 506	-275 067
	-424 506	-275 067
Årets avskrivningar		
Solceller	-149 439	-149 439
	-149 439	-149 439
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-573 946	-424 506
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 812 034	2 961 474
Varav		
Solceller	2 812 034	2 961 474
Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
3 310 st andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	1 655 000	1 655 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 655 000	1 655 000
Not 14 Övriga fordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 692	2 105
Momsfordringar	118 248	32 758
Summa övriga fordringar	119 940	34 863
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	343 510	328 840
Förutbetalda driftkostnader	94 373	87 019
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	38 320	38 356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 000	79 930
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	556 203	534 146
Not 16 Kassa och bank		
	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 610 892	3 587 770
Företagskonto	105 600	67 400
Transaktionskonto	7 740 991	5 113 846
Summa kassa och bank	11 457 483	8 769 016



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	83 395 847	84 820 847
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-83 395 847	-84 820 847
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,10%	2022-06-01	84 820 847,00	1 425 000,00	83 395 847,00
Summa			84 820 847,00	1 425 000,00	83 395 847,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 83 395 847 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 18 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	30 598	33 441
Skuld för moms	0	-7 859
Skuld sociala avgifter och skatter	2 612	35 069
Summa övriga skulder	33 210	60 651

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	39 039	38 898
Upplupna räntekostnader	81 075	9 189
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	249 014	31 732
Upplupna elkostnader	233 169	181 633
Upplupna värmekostnader	96 616	100 028
Upplupna kostnader för renhållning	53 362	7 723
Upplupna revisionsarvoden	17 375	28 000
Upplupna styrelsearvoden	124 250	123 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	195 776	93 389
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 108 508	1 163 189
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 198 184	1 777 581

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 237 400	9 237 400
Haninge kommun har ställt borgen begränsad till 126 171 000 kr		

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Susanne Jakobsson

Gunnel Ståhl Lindeberg

Cecylia Radecka

Rodrigo Acuna Lopez

Viktor Waldén

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Rävisor AB

David Walman
Revisor

Richard Molander
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557492812899

Dokument

RB BRF Lerduvan - Årsredovisning 2022
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-05-16 08:28:12 CEST (+0200) av Anna Kausits (AK)
Färdigställt 2023-05-16 11:43:40 CEST (+0200)

Initierare

Anna Kausits (AK)
Riksbyggen
anna.kausits@riksbyggen.se

Signerande parter

Susanne Jakobsson (SJ)
sussi.jacobsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE JAKOBSSON"
Signerade 2023-05-16 08:30:38 CEST (+0200)

Gunnel Ståhl Lindeberg (GSL)
gunnel.stahllindeberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNNEL STÅHL LINDEBERG"
Signerade 2023-05-16 08:29:14 CEST (+0200)

Cecylia Radecka (CR)
ceciliajansson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecylia Laura Beatrice Radecka"
Signerade 2023-05-16 08:40:57 CEST (+0200)

Rodrigo Acuna Lopez (RAL)
acunalopezrodrigo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rodrigo Alonso Eduardo Acuna Lopez"
Signerade 2023-05-16 09:32:34 CEST (+0200)

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
Viktor.Walden@riksbyggen.se

Richard Molander (RM)
richardmmolander@outlook.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492812899



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR WALDÉN"
Signerade 2023-05-16 09:15:50 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Martin Molander"
Signerade 2023-05-16 10:29:35 CEST (+0200)

David Walman (DW)
Rävisor AB
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2023-05-16 11:43:40 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 Lerduvan
716420-4740**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2023

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Richard Molander
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492820807

Dokument

RB BRF Lerduvan - Revisionsberättelse 2022
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-05-16 08:32:34 CEST (+0200) av Anna Kausits (AK)
Färdigställt 2023-05-16 10:46:24 CEST (+0200)

Initierare

Anna Kausits (AK)
Riksbyggen
anna.kausits@riksbyggen.se

Signerande parter

Richard Molander (RM)
richardmmolander@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Richard Martin Molander"
Signerade 2023-05-16 09:47:55 CEST (+0200)

David Walman (DW)
Rävisor AB
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2023-05-16 10:46:24 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>



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.

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 halverat 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.

RB BRF Lerduvan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lerduvan 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

