
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tellus nr 3
Org nr: 719000-0856

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tellus nr 3 får
härmed avge 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.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-18. Nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 91 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tellus 3 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter. Byggnaden är uppförda 1960. Fastighetens adress är Jupitervägen 2 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	7
3 rum och kök	5
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total bostadsarea 1 211 m²

Årets taxeringsvärde 9 972 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 118 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. 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 73 tkr och planerat underhåll för 52 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.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 6 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 200 tkr (165 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 181tkr (150 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2000
Fönster och dörrar	2006
Fiber	2009
P-platser med motorvärmare	2012
Byte av röklucka	2018
Markarbeten	2020
Åtgärder efter OVK	2020
Byte av takfläkt	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning
Byte av DUC och VVC-pump

Planerat underhåll

Tak
Fasader
Balkonger

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Ralme	Ordförande	2024
Ritva Haukirauma	Sekreterare	2023
Amanda Öberg*	Ledamot	2024
Habiba Dimassi	Ledamot	2023
Cecilia Dahlin	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

**Amanda Öberg har flyttat från bostadsrättsföreningen, och därmed valt att avsluta sitt uppdrag som ledamot.*

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Ralme	Suppleant	2023
Oskar Lindqvist	Suppleant	2023
Sylvia Sichert	Suppleant	2023
Helen Gabrielsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023

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 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-03-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

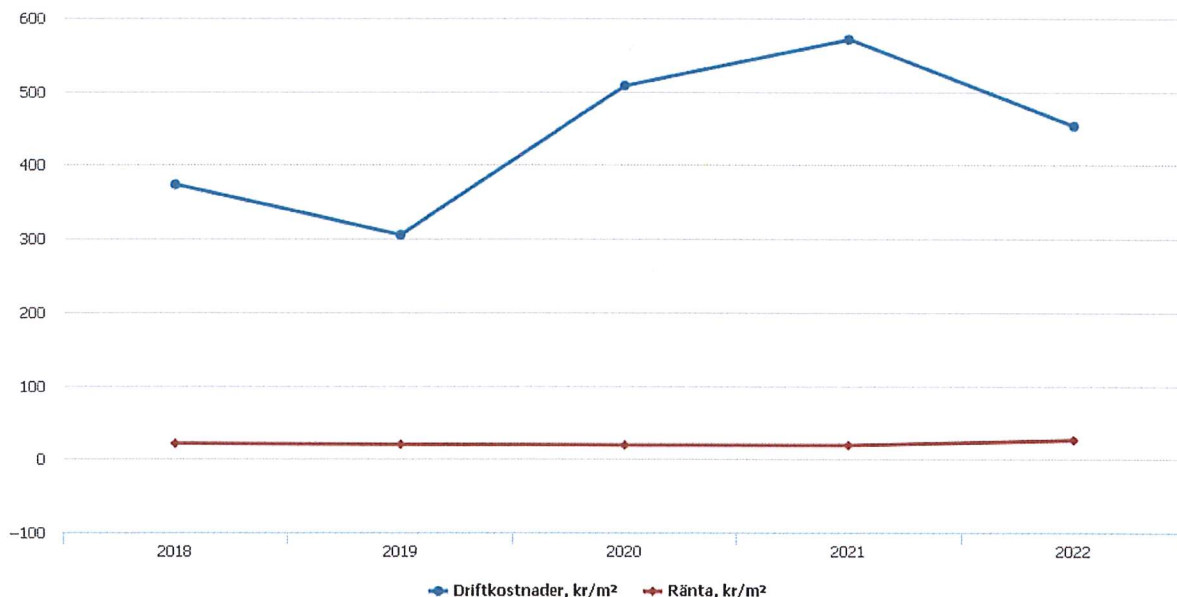
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	851	825	825	809	809
Resultat efter finansiella poster	-93	-148	-137	107	-27
Resultat exklusive avskrivningar	-2	-57	-56	180	54
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-183	-195	-194	67	-71
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	149	114	114	93	103
Balansomslutning	1 560	1 851	1 797	2 000	1 963
Soliditet %	-15	-8	0	7	2
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	21	24	18	221	148
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	60	84	132	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	655	655	645	645
Driftkostnader, kr/m ²	453	571	508	305	373
Ränta, kr/m ²	26	19	19	20	21
Underhållsfond, kr/m ²	544	437	323	317	223
Lån, kr/m ²	1 295	1 327	1 359	1 392	1 424

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar: Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med 2020-2022.



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	125 945	1 560	529 013	-652 918	-147 716
Disposition enl. årsstämmobeslut				-147 716	147 716
Reservering underhållsfond			181 000	-181 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-51 532	51 532	
Årets resultat					-92 692
Vid årets slut	125 945	1 560	658 481	-930 102	-92 692

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-800 633
Årets resultat	-92 692
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-181 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 532
Summa	-1 022 794

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 022 794**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	851 040	825 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 329	108 378
Summa rörelseintäkter		854 369	933 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-548 743	-691 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 774	-233 851
Personalkostnader	Not 6	-35 756	-42 252
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-91 072	-91 072
Summa rörelsekostnader		-915 345	-1 058 914
Rörelseresultat		-60 976	-125 270
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		48	48
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 843	-22 494
Summa finansiella poster		-31 716	-22 446
Resultat efter finansiella poster		-92 692	-147 716
Årets resultat		-92 692	-147 716

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	1 229 255	1 293 236
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	169 094	196 185
Summa materiella anläggningstillgångar		1 398 349	1 489 421
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 398 849	1 489 921
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 571	1 571
Övriga fordringar	Not 10	97 960	72 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 845	22 885
Summa kortfristiga fordringar		145 376	97 202
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 043	264 164
Summa kassa och bank		16 043	264 164
Summa omsättningstillgångar		161 418	361 366
Summa tillgångar		1 560 268	1 851 287

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	127 505	127 505	
Fond för yttre underhåll	658 481	529 013	
Summa bundet eget kapital	785 986	656 518	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-930 101	-652 918	
Årets resultat	-92 692	-147 716	
Summa fritt eget kapital	-1 022 794	-800 633	
Summa eget kapital	-236 807	-144 115	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 028 541	513 171
Summa långfristiga skulder		1 028 541	513 171
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	539 200	1 093 770
Leverantörsskulder		27 107	253 202
Övriga skulder	Not 13	21 525	33 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	180 702	101 759
Summa kortfristiga skulder		768 534	1 482 231
Summa eget kapital och skulder		1 560 268	1 851 287

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	50
Tillkommande utgifter, stambyte	Linjär	40
Tillkommande utgifter, fönster/dörrar	Linjär	40
Tillkommande utgifter, sopkärl	Linjär	10
Installationer - fiber	Linjär	10
Installationer - motorvärmare	Linjär	20

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	817 020	793 188
Hyror, p-platser	34 020	35 103
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 024
Summa nettoomsättning	851 040	825 267

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	2 899	8 078
Övriga rörelseintäkter	430	100 300
Summa övriga rörelseintäkter	3 329	108 378

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-51 532	0
Reparationer	-73 251	-270 016
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-27 342	-24 354
Försäkringspremier	-12 968	-12 506
Kabel- och digital-TV	-26 720	-25 596
Återbäring från Riksbyggen	2 500	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 330	-2 131
Serviceavtal	-11 965	-11 770
Snö- och halkbekämpning	-56 973	-57 708
Förbrukningsinventarier	-3 180	-4 639
Fordons- och maskinkostnader	-300	0
Vatten	-65 998	-84 516
Fastighetsel	-43 849	-29 564
Uppvärmning	-149 638	-149 670
Sophantering och återvinning	-17 360	-17 363
Förvaltningsarvode drift	-6 836	-4 406
Summa driftskostnader	-548 743	-691 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-196 994	-194 400
IT-kostnader	-6 756	-6 756
Arvode, yrkesrevisorer	-12 338	-10 942
Övriga förvaltningskostnader	-14 985	-11 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 898	-7 133
Kontorsmateriel	-992	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 620	-1 620
Bankkostnader	-3 192	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-239 774	-233 851

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-15 000	-13 500
Sammanträdesarvoden	-16 000	-7 000
Korrigerig bokslut/utfall från 2020	0	-17 328
Sociala kostnader	-4 756	-4 425
Summa personalkostnader	-35 756	-42 252

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-63 982	-63 982
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 704	-9 704
Avskrivning Installationer	-17 386	-17 386
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-91 072	-91 072

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	738 366	738 366
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	2 145 354	2 145 354
	2 937 454	2 937 454
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 937 454	2 937 454
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-738 366	-738 366
Tillkommande utgifter	-905 851	-841 869
	-1 644 217	-1 580 235
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-63 982	-63 892
	-63 982	-63 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 708 199	-1 644 127
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 229 255	1 293 236
Varav		
Mark	53 734	53 734
Tillkommande utgifter	1 175 521	1 239 502
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 972 000	8 118 000
Totalt taxeringsvärde	9 972 000	8 118 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 400 000</i>	<i>6 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 572 000</i>	<i>2 118 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	48 522	48 522
Installationer	345 735	345 735
	394 257	394 257
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	394 257	394 257
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-12 130	-2 426
Installationer	-185 942	-168 556
	-198 072	-170 982
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 704	-9 704
Installationer	-17 386	-17 386
	-27 090	-27 090
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 835	-12 130
Installationer	-203 328	-185 942
	-225 163	-198 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	169 094	196 185
Varav		
Inventarier och verktyg	26 687	36 392
Installationer	142 407	159 793

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	20 761	23 749
Skattekonto	77 199	48 998
Summa övriga fordringar	97 960	72 747

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 525	12 968
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 470	6 399
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	563	563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 287	2 955
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 845	22 885

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	1 567 741	1 606 941
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 200	-16 244
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-1 077 526
Långfristig skuld vid årets slut	1 028 541	513 171

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,35%	2025-09-30	575 613,00	22 956,00	554 570,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2023-02-03	500 000,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	1,89%	2029-09-30	529 415,00	16 244,00	513 171,00
Summa			1 605 028,00	39 200,00	1 567 741,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån. Detta lån har ingen upplagd löpande amortering. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 39 200 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren, utifrån lagd amorteringsplan, är 196 000 kr. Föreningen har ett lån som förfaller senare än fem år från bokslutsdagen. 448 195 kr av det lånet förfaller senare än fem år från bokslutsdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	-3 923	-2 524
Medlemmarnas reparationsfonder	25 448	25 448
Skuld sociala avgifter och skatter	0	10 575
Summa övriga skulder	21 525	33 499

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 756	0
Upplupna räntekostnader	4 698	1 684
Upplupna driftskostnader	15 275	0
Upplupna elkostnader	5 347	2 929
Upplupna värmekostnader	21 638	22 202
Upplupna revisionsarvoden	11 900	10 875
Upplupna styrelsearvoden	31 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 807	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	65 281	64 069
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180 702	101 759

Not Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

2 441 000

2 441 000

Not Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Nyköping 22/3-23
Ort och datum


Dennis Ralme


Ritva Haukilauma

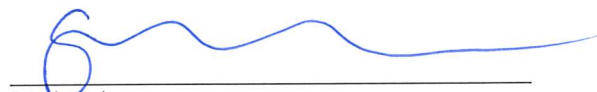

Habiba Dimassi


Birgitta Ralmé (i egenskap av suppleant)


Cecilia Dahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tellus nr 3
Org. nr. 719000-0856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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, viktiga 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.

Norrköping 11 april 2023

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

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 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tellus nr
3 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

