

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Avestahus nr 4  
Org nr: 782000-2199

2022-07-01 – 2023-06-30



---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsservice 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.

## Medlemsvinst

RBF Avestahus nr 4 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 500 kronor i återbäring samt 1 620 kronor i utdelning.

---

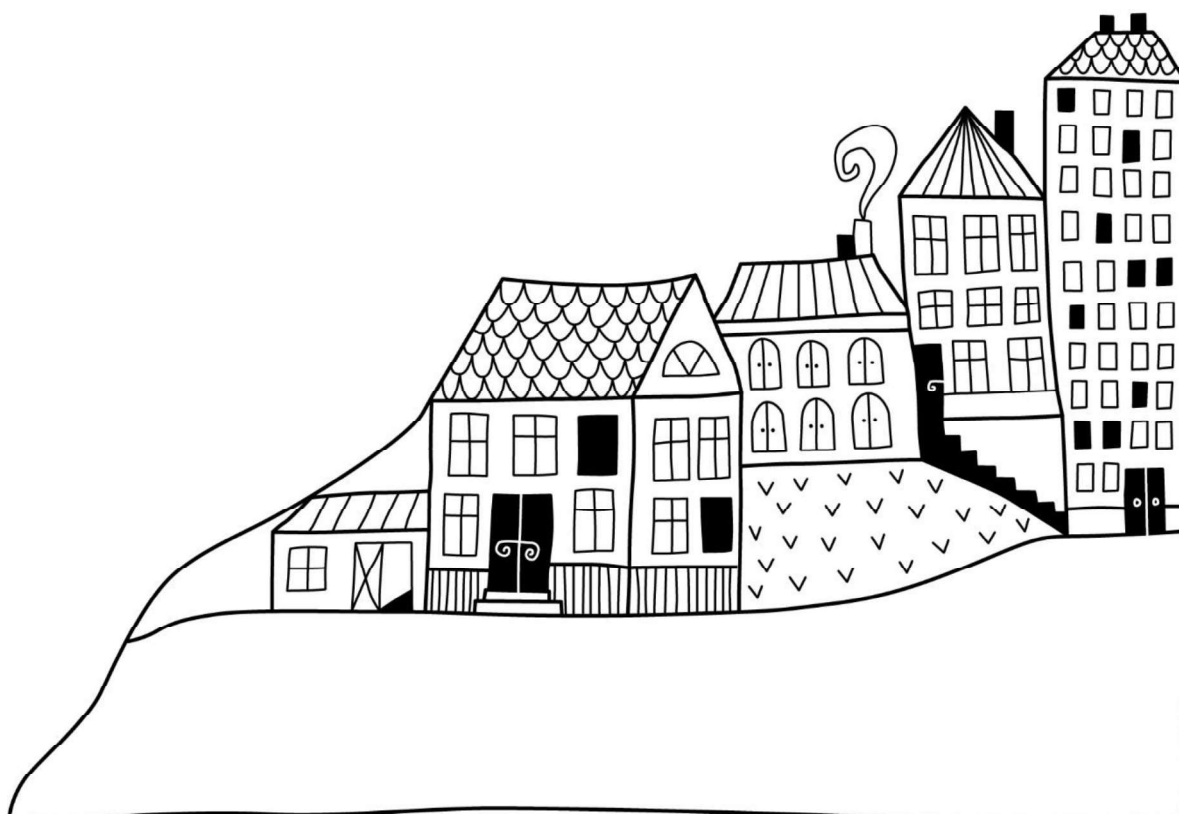
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Avestahus nr 4 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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 6 059 567 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-01-25. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28. Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 200% till 162%. I resultatet ingår avskrivningar med 201 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -535 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lönnen 4 i Avesta Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Frejgatan 8,10 och 12 i Avesta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r.o.k	18
3 r.o.k	36
Summa	54

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	4
P-platser	54

Total tomtarea 6 528 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 006 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	16 194 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 194 000 kr

Riksbyggen i Dalarna har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård, fastighetservice
Riksbyggen	Underhållsplanering (förvaltare från 1/7-22)
Tele2	Kabel-tv

#### 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 412 tkr och planerat underhåll för 559 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Styrelsen har beslutat att i några år sätta av ett väsentligt mindre belopp till underhållsfonden än underhållsplanen visar. Föreningen har en hög underhållsfond i relation till likviditeten. En hög avsättning i nuläget ger en hög balanserad förlust. Fondens nuvarande behållning täcker de närmaste fem årens planerade underhåll.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad	2002	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Förarbeten värmeprojekt och byte mätarkonsoll ingående vatten	163 974
Byte branddörrar	394 553

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Torbjörn Rehné	Ordförande	2023
Ann Jönsson	Vice ordförande	2023
Kenneth Andersson	Ledamot	2024
Suzanne Rehné	Ledamot	2024
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Ekroos	Suppleant	2024
Inger Andersson	Suppleant	2023
Eric Daniels	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-03-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-07-01.

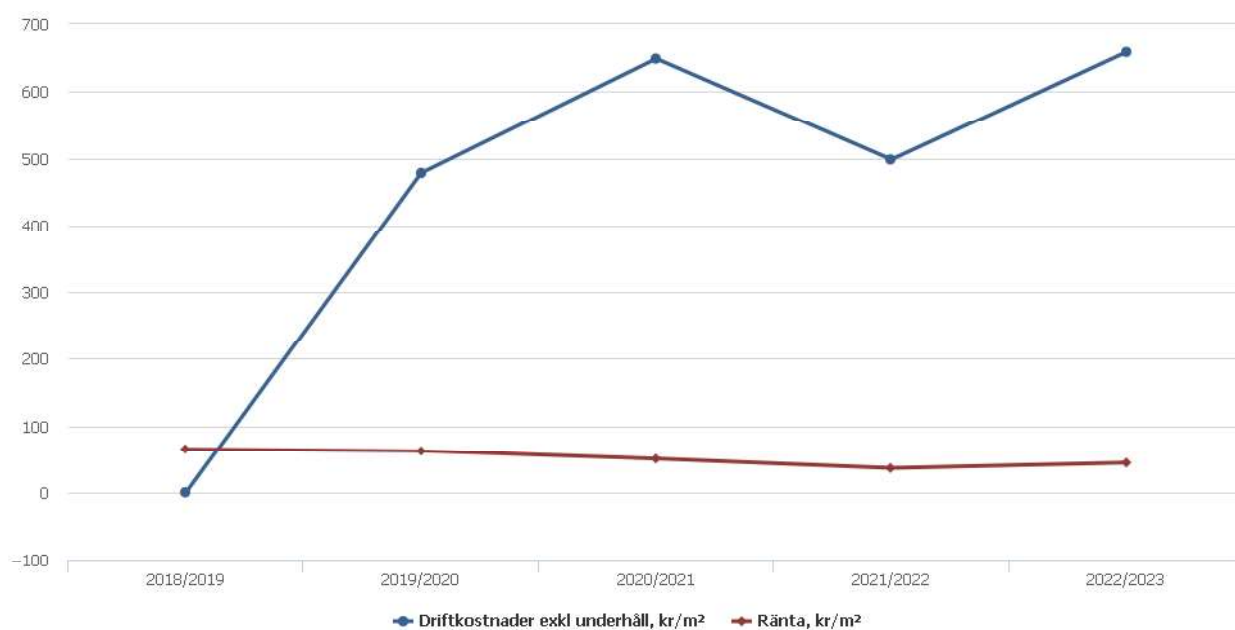
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 831 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 620	2 403	2 264	2 205	2 174
Resultat efter finansiella poster	-736	357	188	-211	123
Balansomslutning	10 483	11 604	11 768	11 998	12 508
Soliditet %	31	34	31	29	29
Likviditet %	31	48	165	218	283
Likviditet utan lån som konverteras	162	200	211	218	283
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	831	778	741	723	712
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	659	498	649	478	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	44	36	50	62	65
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 261	2 386	2 533	2 666	2 794



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 852	0	4 545 207	-988 895	357 264
Disposition enl. årsstämmobeslut				357 264	-357 264
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-558 527	558 527	
Årets resultat					-735 723
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 852</b>	<b>0</b>	<b>4 086 680</b>	<b>-173 104</b>	<b>-735 723</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-631 631
Årets resultat	-735 723
Årets fondavsättning	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	558 527
<b>Summa</b>	<b>-908 827</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 908 827</b>
--	------------------

*Förtydligande av årets resultat*

Årets resultat före fondförändring	-735 723
Avsättning till underhållsfond	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	558 527
<i>Årets resultat när fondavsättning beaktas</i>	<i>-277 196</i>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 620 152	2 403 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	206 725	342 537
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 826 877</b>	<b>2 745 977</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 538 554	-1 533 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-634 146	-474 280
Personalkostnader	Not 6	-76 246	-76 191
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-201 160	-201 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 450 106</b>	<b>-2 284 859</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-623 229</b>	<b>461 118</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 620	336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 224	4 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 338	-108 883
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 494</b>	<b>-103 854</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-735 723</b>	<b>357 264</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-735 723</b>	<b>357 264</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	9 507 447	9 693 889
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	8 062	22 779
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 515 509</b>	<b>9 716 669</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	81 000	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 000</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 596 509</b>	<b>9 720 169</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		48 043	21 729
Övriga fordringar	Not 13	57 763	8 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	186 982	144 115
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>292 788</b>	<b>174 595</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	597 017	1 709 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>597 017</b>	<b>1 709 400</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>889 804</b>	<b>1 883 995</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 486 313</b>	<b>11 604 164</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	51 852	51 852	
Fond för yttre underhåll	4 086 680	4 545 207	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>4 138 532</strong>	<strong>4 597 059</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-173 104	-988 895	
Årets resultat	-735 723	357 264	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-908 827</strong>	<strong>-631 631</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>3 229 706</strong>	<strong>3 965 428</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	163 051	3 703 516
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>163 051</strong>	<strong>3 703 516</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 632 637	3 468 813
Leverantörsskulder		50 142	163 640
Skatteskulder		10 431	7 101
Övriga skulder	Not 17	32 919	23 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	367 427	272 158
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>7 093 557</strong>	<strong>3 935 220</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>10 486 313</strong>	<strong>11 604 164</strong>



# 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	Avskrivna
Tillkommande utgift/ombyggnation	Linjär	80
Parkeringsplatser	Linjär	15
Bredband	Linjär	Avskrivna
Inventarier	Linjär	5
Passagesystem	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 496 952	2 339 040
Hyror, bostäder	99 600	46 800
Hyror, lokaler	4 800	3 200
Hyror, garage	19 200	14 400
Rabatter	-400	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 620 152</b>	<b>2 403 440</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	2 657	9 848
Återvunna fordringar	0	1 787
Erhållna statliga bidrag	17 622	0
Övriga rörelseintäkter	7 968	5 549
Försäkringsersättningar	178 478	325 353
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>206 725</b>	<b>342 537</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-558 527	-35 838
Reparationer	-412 169	-68 525
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 582	-48 582
Försäkringspremier	-34 532	-32 535
Kabel- och digital-TV	-72 334	-68 101
Återbäring från Riksbyggen	6 500	6 200
Obligatoriska besiktningar	-28 750	-5 034
Snö- och halkbekämpning	-36 858	-26 631
Förbrukningsinventarier	-4 180	-56 822
Vatten	-220 105	-179 642
Fastighetsel	-174 763	-106 714
Uppvärmning	-654 543	-623 372
Sophantering och återvinning	-187 692	-175 174
Förvaltningsarvode drift	-112 019	-112 458
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 538 554</b>	<b>-1 533 228</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-555 590	-426 261
Arvode, yrkesrevisorer	-7 563	-6 750
Övriga förvaltningskostnader	-10 711	-19 034
Juridiska kostnader	-46 999	-847
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 691	-10 812
Telefon och porto	-5 318	-3 869
Medlems- och föreningsavgifter	-3 888	-3 888
Bankkostnader	-2 387	-2 820
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-634 146</b>	<b>-474 280</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-38 200	-38 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 000	-30 000
Sociala kostnader	-8 046	-7 991
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-76 246</b>	<b>-76 191</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-186 443	-186 443
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 717	-14 717
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-201 160</b>	<b>-201 160</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	1 620	336
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 620</b>	<b>336</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 836	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 187	4 517
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	123	175
Övriga ränteintäkter	78	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 224</b>	<b>4 693</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	888 641	888 641
Mark	222 200	222 200
Tillkommande utgifter	12 491 164	12 252 039
Anslutningsavgifter	188 500	188 500
Markanläggning	427 901	427 901
	<b>14 218 406</b>	<b>13 979 281</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	239 125
	<b>0</b>	<b>239 125</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 218 406</b>	<b>14 218 406</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-888 641	-888 641
Anslutningsavgifter	-188 500	-188 500
Tillkommande utgifter	-3 019 475	-2 833 032
Markanläggningar	-427 904	-427 901
	<b>-4 524 520</b>	<b>-4 338 074</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-186 443	-186 443
	<b>-186 443</b>	<b>-186 443</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-4 710 963</b>	<b>-4 524 517</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>9 507 447</b>	<b>9 693 889</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	222 200	222 200
Tillkommande utgifter	9 285 247	9 471 689

**Taxeringsvärden**

Bostäder	16 194 000	16 194 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>16 194 000</b>	<b>16 194 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

*varav mark*

	<i>3 194 000</i>	<i>3 194 000</i>
--	------------------	------------------

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
--	-------------------	-------------------

**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	318 541	296 059
	<b>318 541</b>	<b>296 059</b>

**Årets anskaffningar**

Inventarier och verktyg	0	22 482
	<b>0</b>	<b>22 482</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

	<b>318 541</b>	<b>318 541</b>
--	----------------	----------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-295 762	-266 327
	<b>-295 762</b>	<b>-266 327</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-14 717	-14 717
	<b>-14 717</b>	<b>-14 717</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>8 062</b>	<b>22 779</b>
--	--------------	---------------



**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Andelar i Riksbyggen intresseförening 162 st á 500 kr	81 000	3 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>81 000</b>	<b>3 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skattekonto	11 234	8 751
Fordran boende	46 529	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>57 763</b>	<b>8 751</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	8 655	2 358
Förutbetalda försäkringspremier	18 244	16 289
Förutbetalt förvaltningsarvode	141 422	108 561
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 661	16 907
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>186 982</b>	<b>144 115</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Handkassa	915	2 697
Bankmedel	440 223	1 432 173
Transaktionskonto	155 879	274 530
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>597 017</b>	<b>1 709 400</b>





**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	6 795 688	7 172 329
Kortfristig del av långt lån	-6 632 637	-3 468 813
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>163 051</b>	<b>3 703 516</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,39%	2023-01-25	491 255,00	-202 194,00	289 061,00	0,00
SWEDBANK	4,37%	2023-10-28	0,00	202 194,00	1 011,00	201 183,00
SWEDBANK	4,37%	2023-10-28	2 940 925,00	0,00	50 000,00	2 890 925,00
SWEDBANK	1,35%	2024-04-25	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	1,39%	2024-09-25	240 132,00	0,00	36 552,00	203 580,00
<b>Summa</b>			<b>7 172 312,00</b>	<b>0,00</b>	<b>376 624,00</b>	<b>6 795 688,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under nästa räkenskapsår (2023/2024). Dessa ska klassificerat som kortfristiga, tillsammans med den del som är planerad att amorteras under nästkommande år. Föreningen har inte fått någon indikation på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	22 503	22 503
Skuld sociala avgifter och skatter	10 416	1 005
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>32 919</b>	<b>23 508</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	28 169	14 804
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 366	6 365
Upplupna elkostnader	16 150	16 107
Upplupna värmekostnader	34 526	32 587
Upplupna revisionsarvoden	7 500	6 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 988
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 716	189 556
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>367 427</b>	<b>272 158</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	12 954 700	12 954 700

## Styrelsens underskrifter

Digital underskrift med bank-id, se nederst på sidan

*Torbjörn Rehné*

*Ann Jönsson*

*Suzanne Rehné*

*Kenneth Andersson*

*Solbritt Hurtig*

Digital underskrift med bank-id, se nederst på sidan

Vår revisionsberättelse har avlämnats

KPMG AB

*Camilla Edelbrink*

Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Avestahus nr 4, org. nr 782000-2199

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Avestahus nr 4 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Avestahus nr 4 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghande 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den enligt min digitala signatur

KPMG AB

Camilla Edelbrink  
Auktoriserad revisor

---

# 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).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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 i 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 motsvaras 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.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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



---

# RBF Avestahus nr 4

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Avestahus nr 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

