

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skolmästaren i Eskilstuna
Org.nr: 769618-0962



Innehållsförteckning

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

Bilagor:

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skolmästaren i
Eskilstuna får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-14.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

I resultatet -84 tkr ingår avskrivningar med 482 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 398 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skolmästaren 2 i Eskilstuna Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adress är Eskilsgatan 71, 73 och 85.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	6
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
------------	-------

Total tomtarea	3 078 m ²
Total bostadsarea	1 736 m ²

Årets taxeringsvärde	35 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 738 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Eskilstuna. 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.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna, Skolmästaren GA:1, GA:2 och GA:3 som omfattar interngemensamma kvartersvägar, lekplats, tekniska installationer och tillhörande anordningar mellan fastigheterna Skolmästaren 1 och 2 i Eskilstuna kommun.

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 45 tkr och planerat underhåll för 0 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 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 338 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 34 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 240 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hannah Kaseva	Ordförande t.o.m. 2023-01-25	Avflyttad
Jonathan Svanerö	Vice ordförande t.o.m. 2023-01-25	2024
	Ordförande fr.o.m. 2023-01-26	
Britt Svensson	Sekreterare	2023
Birgitta Kuivalainen	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Leander	Suppleant	2023
Mikael Lundahl	Suppleant	2023
Kristian Segerstedt	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 2023-01-01.

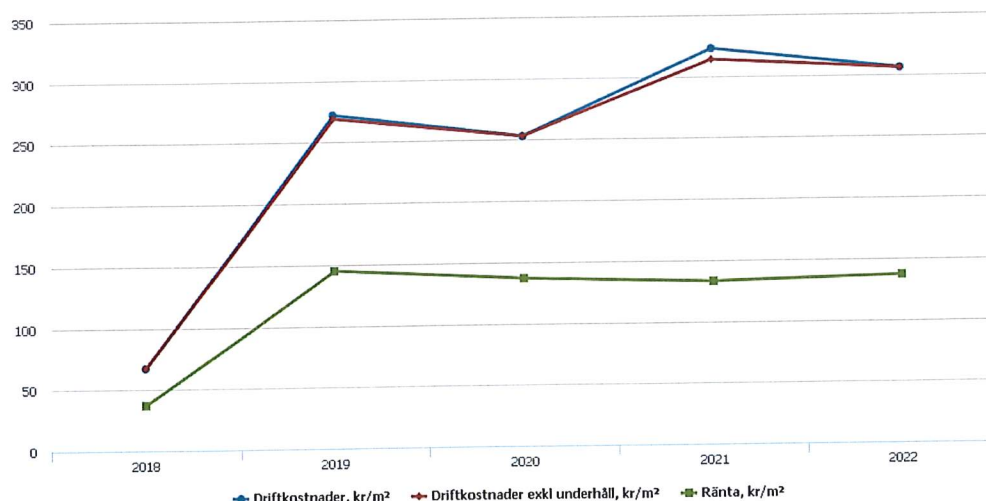
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 418	1 418	1 278	1 368	338
Rörelsens intäkter	1 458	1 440	1 466	1 438	341
Resultat efter finansiella poster	-84	-135	17	-84	48
Årets resultat	-84	-135	17	-84	48
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	138	132	45	45	45
Balansomslutning	68 726	69 069	69 396	69 619	70 025
Soliditet %	70	70	70	70	69
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	17	14	10	104	74
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	356	131	160	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	776	776	709	761	190
Driftkostnader, kr/m ²	306	323	253	272	67
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	306	314	253	269	67
Ränta, kr/m ²	137	133	137	145	37
Underhållsfond, kr/m ²	393	255	132	87	45
Lån, kr/m ²	11 653	11 809	11 931	12 052	12 174
Skuldkvot %	13,87	14,23	14,12	14,55	62,04

*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 efterföljande år.



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 430 000	442 862	-462 308	-135 051
Disposition enl. årsstämmobeslut			-135 051	135 051
Reservering underhållsfond		240 000	-240 000	
Årets resultat				-84 092
Vid årets slut	48 430 000	682 862	-837 359	-84 092

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-597 359
Årets resultat	-84 092
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Summa	-921 451

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 921 451**

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	1 418 343	1 418 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 799	22 099
Summa rörelseintäkter		1 458 142	1 440 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-530 908	-559 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 797	-240 700
Personalkostnader	Not 6	-63 475	-62 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-481 979	-481 979
Summa rörelsekostnader		-1 311 158	-1 345 218
Rörelseresultat		146 984	94 917
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 152	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 390	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-238 618	-231 120
Summa finansiella poster		-231 076	-229 968
Resultat efter finansiella poster		-84 092	-135 051
Årets resultat		-84 092	-135 051

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	67 630 083	68 112 063
Summa materiella anläggningstillgångar		67 630 083	68 112 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		67 642 083	68 124 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-3 405	-3 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	102 840	103 058
Summa kortfristiga fordringar		99 435	99 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	984 133	845 081
Summa kassa och bank		984 133	845 081
Summa omsättningstillgångar		1 083 567	944 505
Summa tillgångar		68 725 650	69 068 567

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 430 000	48 430 000
Fond för yttre underhåll		682 862	442 862
Summa bundet eget kapital		49 112 862	48 872 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-837 359	-462 308
Årets resultat		-84 092	-135 051
Summa fritt eget kapital		-921 451	-597 359
Summa eget kapital		48 191 411	48 275 503
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 084 000	14 084 000
Summa långfristiga skulder		14 084 000	14 084 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 146 060	6 410 160
Leverantörsskulder	Not 17	43 286	37 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	260 894	261 282
Summa kortfristiga skulder		6 450 239	6 709 064
Summa eget kapital och skulder		68 725 650	69 068 567



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

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	1 346 436	1 346 436
Hyror, p-platser	72 000	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-93	-400
Summa nettoomsättning	1 418 343	1 418 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	13 434	9 272
Övriga sidointäkter	25 710	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	660	12 828
Summa övriga rörelseintäkter	39 799	22 099

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-15 666
Reparationer	-45 374	-11 387
Försäkringspremier	-21 957	-21 924
Kabel- och digital-TV	-107 632	-106 428
Återbäring från Riksbyggen	2 500	0
Serviceavtal	-44 234	-44 053
Obligatoriska besiktningar	-2 909	-39 771
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-13 311
Snö- och halkbekämpning	-28 438	-31 625
Förbrukningsinventarier	-881	-4 598
Vatten	-52 817	-56 671
Fastighetsel	-44 516	-25 436
Uppvärmning	-129 729	-130 349
Sophantering och återvinning	-54 920	-57 030
Förvaltningsarvode drift	0	-1 733
Summa driftskostnader	-530 908	-559 983

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-184 356	-180 726
IT-kostnader	-7 472	-8 301
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 050	-7 625
Kreditupplysningar	-95	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 197	-14 035
Kontorsmateriel	-7 254	-4 538
Telefon och porto	0	-1 813
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 160	-2 160
Bankkostnader	-2 350	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 604	-4 577
Summa övriga externa kostnader	-234 797	-240 700

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-40 250	-47 600
Sammanträdesarvoden	-8 050	0
Sociala kostnader	-15 175	-14 955
Summa personalkostnader	-63 475	-62 555

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-481 979	-481 979
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-481 979	-481 979

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 152	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 152	1 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 358	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 390	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-238 618	-230 166
Övriga räntekostnader	0	-954
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-238 618	-231 120

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	57 837 500	57 837 500
Mark	11 720 500	11 720 500
	69 558 000	69 558 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 558 000	69 558 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 445 937	-963 958
	-1 445 937	-963 958

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-481 979	-481 979
	-481 979	-481 979

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 927 916	-1 445 937
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	67 630 083	68 112 063
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	55 909 583	56 391 563
Mark	11 720 500	11 720 500

Taxeringsvärden

Bostäder	35 400 000	25 738 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	35 400 000	25 738 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>29 000 000</i>	<i>21 400 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>6 400 000</i>	<i>4 338 000</i>
--	------------------	------------------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Riksbyggen	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 405	-3 635
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 405	-3 635

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 639	21 957
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 283	45 182
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 070	26 908
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	686	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 162	9 012
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 840	103 058

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	984 133	845 081
Summa kassa och bank	984 133	845 081

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	20 230 060	20 494 160
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-211 280
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 146 060	-6 198 880
Långfristig skuld vid årets slut	14 084 000	14 084 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,39%	2023-03-30	6 410 160,00	0,00	264 100,00	6 146 060,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-09-30	7 042 000,00	0,00	0,00	7 042 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-09-30	7 042 000,00	0,00	0,00	7 042 000,00
Summa			20 494 160,00	0,00	264 100,00	20 230 060,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 6 146 060 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. Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 19 173 660 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	26 637	37 622
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 649	0
Summa leverantörsskulder	43 286	37 622

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	14 956
Upplupna räntekostnader	36 654	41 397
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 241	0
Upplupna elkostnader	5 787	3 817
Upplupna vattenavgifter	4 596	4 443
Upplupna värmekostnader	16 450	16 633
Upplupna kostnader för renhållning	4 700	4 865
Upplupna revisionsarvoden	15 625	13 000
Upplupna styrelsearvoden	48 300	47 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 540	104 446
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 894	261 282

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 128 000	21 128 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Datum enligt digital signatur

Jonathan Svanerö

Britt Svensson

Birgitta Kuivalainen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493127396

Dokument

302318 Årsredovisning 2022 Huvuddokument 18 sidor <i>Startades 2023-05-22 08:49:24 CEST (+0200) av Birgitta Kuivalainen (BK1)</i> <i>Färdigställt 2023-05-24 10:02:59 CEST (+0200)</i>	302318 Bilagor 2022 Bilaga 1 5 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av Birgitta Kuivalainen (BK1)</i>
---	--

Initierare

Birgitta Kuivalainen (BK1) Riksbyggen <i>birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se</i>
--

Signerande parter

Jonathan Svanerö (JS) Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolmästaren i Eskilstuna <i>jonsva@live.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATHAN SVANERÖ"</i> <i>Signerade 2023-05-22 09:34:20 CEST (+0200)</i>	Britt Svensson (BS) Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolmästaren i Eskilstuna <i>brittsve60@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BRITT SVENSSON"</i> <i>Signerade 2023-05-24 08:20:25 CEST (+0200)</i>
Birgitta Kuivalainen (BK2) Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolmästaren i Eskilstuna <i>birgitta.kuivalainen@riksbyggen.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgitta Anneli Kuivalainen"</i> <i>Signerade 2023-05-22 10:36:01 CEST (+0200)</i>	Niklas Bromér (NB) KPMG AB <i>niklas.bromer@kpmg.se</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Niklas Bromér"</i> <i>Signerade 2023-05-24 10:02:59 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557493127396

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 Skolmästaren i Eskilstuna, org. nr 769618-0962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolmästaren i Eskilstuna för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-16 i detta dokument.

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 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 upp- lyser, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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



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 Riksborgen Bostadsrättsförening Skolmästaren i Eskilstuna för år 2022 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 förlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö 2023-05-24

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Bromér

D613D3F5E55C48D...
Niklas Bromér

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

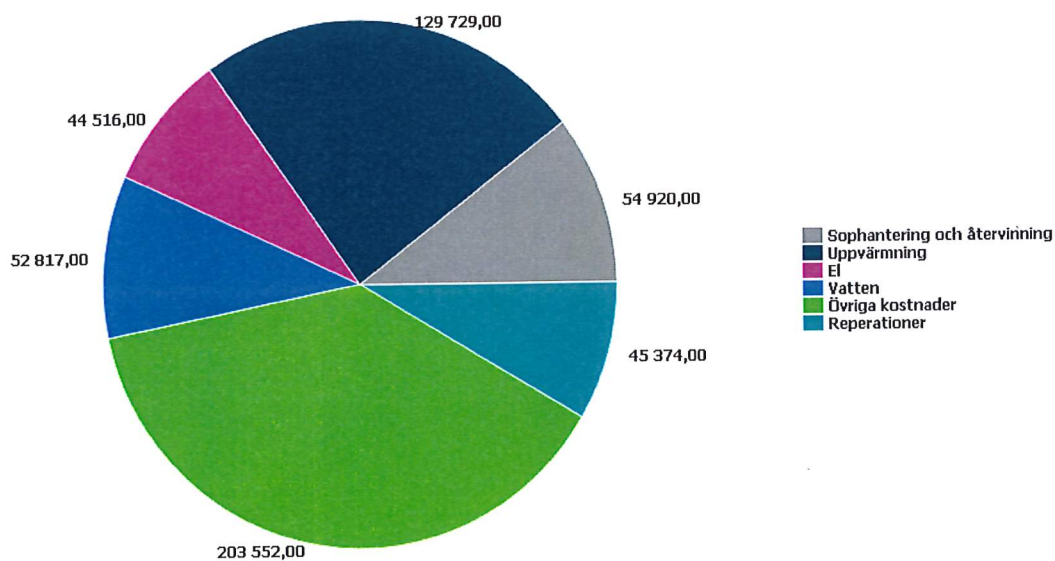
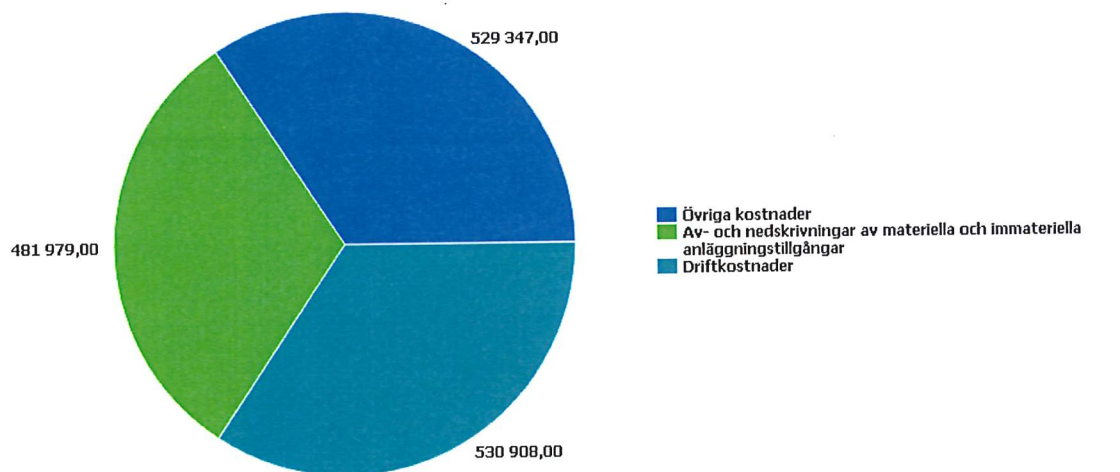
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	530 908	559 983
Övriga externa kostnader	234 797	240 700
Personalkostnader	63 475	62 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	481 979	481 979
Finansiella poster	231 076	229 968
Summa kostnader	1 542 234	1 575 186



Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolmästaren i Eskilstuna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skolmästaren i Eskilstuna 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

