

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ludvikahus nr 3
Org nr: 783800-1449



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

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

Medlemsvinst

RBF Ludvikahus nr 3 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 1 300 kronor i återbäring samt 1 620 kronor i utdelning.

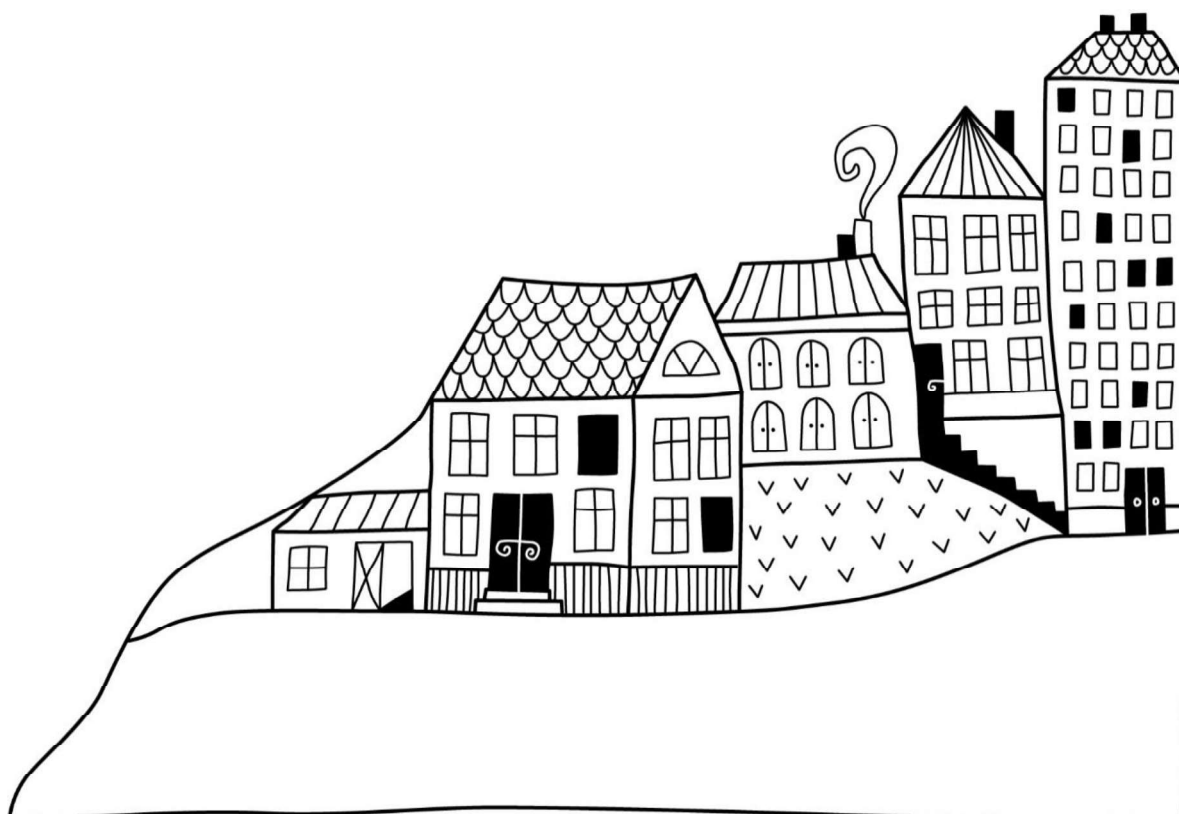
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Ludvikahus nr 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 5 427 126 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15. Ekonomisk plan finns registrerad. Föreningen har sitt säte i Ludvika kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 229% till 250%.

I resultatet ingår avskrivningar med 408 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 930 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokaler.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kniphällen 17 och 21 i Ludvika Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 lägenheter samt 15 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastigheternas adress Östra Storgatan 15-17 i Ludvika.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa	Dessutom tillkommer Lokaler
8	7	19	15	5	54	15

Total tomtarea	4 989 m ²
Total bostadsarea	2 920 m ²
Total lokalarea	1 188 m ²

Årets taxeringsvärde	19 921 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 921 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,57 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
HSB Service	Inre och yttre skötsel
SCT Hiss	Hisservice
Telia AB	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 165 tkr och planerat underhåll för 138 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 996 tkr per år sett över evig tid. Avsättning har gjorts med 772 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad badrum samt byte kök, installation av 7 hissar samt iordningställande av 35 p-platser	1988-1990
Balkong och fönsterrenovering	2017-2019
Ombyggnad hiss	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte hisskabel	16 875
Takbehandling och målning tak	104 404
Målning p-linjer	16 875

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Berg-Nykvist	Ordförande	2024
Annica Hedström	Sekreterare	2023
Sonja Stengård	Ledamot	2024
Jan Olsson	Ledamot	2023
Solbritt Hurtig	Ledamot Riksbyggen	

Håkan Johansson avgick under hösten, Gunilla Berg-Nykvist har verkat som ordförande och Jan Olsson som ordinarie ledamot sedan dess.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvor Gustafsson	Suppleant	2024
Lars Fallgren	Suppleant 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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2023-07-01.

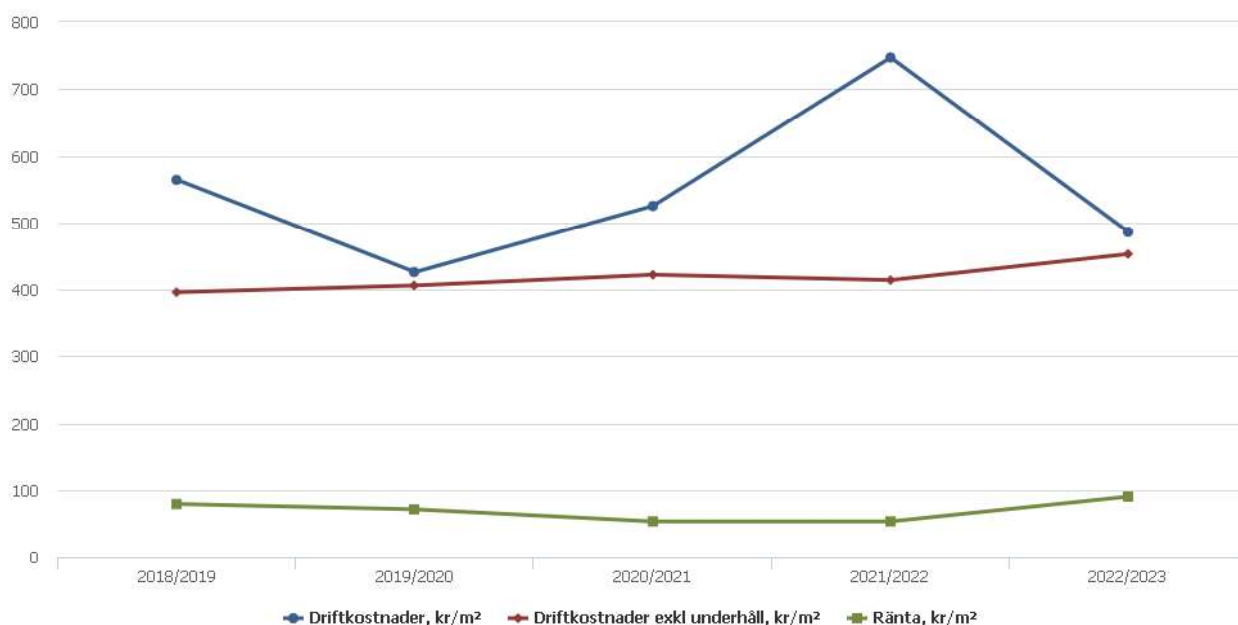
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 964 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 556	3 466	3 366	3 242	3 212
Resultat efter finansiella poster	523	0	453	572	1
Balansomslutning	17 787	17 571	14 717	14 772	14 922
Soliditet %	14	11	17	13	9
Likviditet %	250	26	41	219	168
Likviditet utan lån som konverteras	250	229	312	219	168
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	964	945	931	904	897
Driftkostnader, kr/m ²	486	747	525	426	564
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	453	414	422	406	396
Ränta, kr/m ²	90	53	53	71	79
Lån, kr/m ²	3 548	3 654	2 869	2 997	3 125



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	106 055	0	922 327	1 405 508	-459 370
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-459 370	459 370
Reservering underhållsfond			772 000	-772 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-138 154	138 154	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					522 581
Vid årets slut	106 055	0	1 556 173	312 292	522 581

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	946 138
Årets resultat	522 581
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-772 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	138 154
Summa	834 874

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	834 874
--	----------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	522 581
Avsättning till underhållsfond	- 772 000
Ianspråktagande av underhållsfond	138 154
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>-111 265</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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 555 704	3 466 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 824	12 891
Summa rörelseintäkter		3 559 528	3 479 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 000 094	-3 070 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 447	-192 984
Personalkostnader	Not 6	-118 638	-95 343
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-407 667	-368 397
Summa rörelsekostnader		-2 715 846	-3 727 409
Rörelseresultat		843 682	-248 229
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 620	816
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	47 456	4 279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 177	-216 236
Summa finansiella poster		-321 101	-211 141
Resultat efter finansiella poster		522 581	-459 370
Årets resultat		522 581	-459 370

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 601 369	14 999 731
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	5 259	14 564
Summa materiella anläggningstillgångar		14 606 628	15 014 295
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	81 000	8 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	8 500
Summa anläggningstillgångar		14 687 628	15 022 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		45 181	2 831
Övriga fordringar	Not 13	509	726 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	97 628	62 234
Summa kortfristiga fordringar		143 318	791 546
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 955 886	1 757 090
Summa kassa och bank		2 955 886	1 757 090
Summa omsättningstillgångar		3 099 205	2 548 637
Summa tillgångar		17 786 833	17 571 432



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 055	106 055
Fond för yttre underhåll		1 556 173	922 327
Summa bundet eget kapital		1 662 228	1 028 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		312 293	1 405 508
Årets resultat		522 581	-459 370
Summa fritt eget kapital		834 874	946 138
Summa eget kapital		2 497 102	1 974 521
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 047 385	5 750 000
Summa långfristiga skulder		14 047 385	5 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	526 436	9 259 507
Leverantörsskulder		104 720	77 423
Skatteskulder		20 828	14 338
Övriga skulder	Not 17	123 213	30 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	467 149	465 068
Summa kortfristiga skulder		1 242 346	9 846 911
Summa eget kapital och skulder		17 786 833	17 571 432

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	Avskriven
Standardförbättringar	Linjär	71
Inventarier i lokal	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Ombyggnad ventilation lokaler	Linjär	40

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	2 814 312	2 759 076
Hyror, lokaler	660 316	633 927
Hyror, p-platser	84 000	71 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 200	-2 890
Elavgifter	360	360
Debiterad fastighetsskatt-	4 416	4 416
Summa nettoomsättning	3 555 704	3 466 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	3 004	11 460
Övriga rörelseintäkter	820	1 431
Summa övriga rörelseintäkter	3 824	12 891

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-138 154	-1 369 327
Reparationer	-165 113	-97 368
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 770	-82 980
Försäkringspremier	-32 950	-31 043
Kabel- och digital-TV	-57 055	-58 624
Pcb/Radonsanering	-1 644	0
Återbäring från Riksbyggen	1 300	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 854	0
Sotning	-1 663	0
Obligatoriska besiktningar	-34 436	-35 484
Snö- och halkbekämpning	0	-4 113
Drift och förbrukning, övrigt	-35 929	-12 294
Förbrukningsinventarier	-8 052	-19 313
Vatten	-270 016	-273 513
Fastighetsel	-127 421	-97 638
Uppvärmning	-674 613	-624 535
Sophantering och återvinning	-107 095	-97 069
Förvaltningsarvode drift	-248 630	-269 186
Summa driftskostnader	-2 000 094	-3 070 685

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-129 762	-119 030
Bevakning och larm	-2 234	-1 358
Arvode, yrkesrevisorer	-8 050	-7 700
Övriga förvaltningskostnader	-24 282	-36 308
Juridiska kostnader	-410	-122
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 520	-9 800
Telefon och porto	-8 983	-11 869
Medlems- och föreningsavgifter	-3 888	-3 888
Konsultarvoden	-6 333	0
Bankkostnader	-2 986	-2 910
Summa övriga externa kostnader	-189 447	-192 984

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-71 000	-62 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 000	-24 000
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-18 638	-8 843
Summa personalkostnader	-118 638	-95 343

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	-398 362	-359 092
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 305	-9 305
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-407 667	-368 397

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	1 620	816
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 620	816

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	5 307	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 959	4 143
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 708	136
Övriga ränteintäkter	483	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47 456	4 279

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 193 336	2 193 336
Mark	116 300	116 300
Tillkommande utgifter	20 918 383	17 776 783
	23 228 019	20 086 419
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	3 141 600
	0	3 141 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 228 019	23 228 019
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 193 336	-2 193 336
Tillkommande utgifter	-6 034 952	-5 675 859
	-8 228 288	-7 869 195

Årets avskrivningar		
Tillkommande utgifter	-398 362	-359 092
	-398 362	-359 092
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 626 650	-8 228 287
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 601 369	14 999 731
Varav		
Mark	116 300	116 300
Tillkommande utgifter	14 485 069	14 883 431
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 920 000	16 920 000
Lokaler	2 780 000	2 780 000
Småhus	221 000	221 000
	16 921 000	16 921 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 926 000</i>	<i>15 926 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 995 000</i>	<i>3 995 000</i>
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	197 149	197 149
Installationer på egen fastighet	409 644	409 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	606 793	606 793
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-182 585	-173 301
Installationer på egen fastighet	-409 644	-409 644
	-592 229	-582 945
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 305	-9 305
	-9 305	-9 305
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 259	14 564
Varav		
Inventarier och verktyg	5 259	14 564
Installationer på egen fastighet	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening 162 st á 500 kr	81 000	8 500
Summa andra långfristiga fordringar	81 000	8 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	509	26
Momsfordringar	0	726 455
Summa övriga fordringar	509	726 481

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	30 519	2 163
Förutbetalda försäkringspremier	17 408	15 542
Förutbetalda driftkostnader	7 322	7 322
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 556	29 724
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 823	7 485
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 628	62 234

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	2 322 486	1 313 350
Transaktionskonto	633 401	443 740
Summa kassa och bank	2 955 886	1 757 090

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	14 573 821	15 009 507
Kortfristig del av långa lån	-526 436	-9 259 507
Långfristig skuld vid årets slut	14 047 385	5 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,50%	2024-10-25	3 750 000,00	0,00	0,00	3 750 000,00
SWEDBANK	4,64%	2025-04-25	2 080 000,00	0,00	97 500,00	1 982 500,00
SWEDBANK	4,02%	2025-11-25	4 249 257,00	0,00	163 436,00	4 085 821,00
SWEDBANK	1,26%	2026-08-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	4,34%	2027-10-25	2 930 250,00	0,00	174 750,00	2 755 500,00
Summa			15 009 507,00	0,00	435 686,00	14 573 821,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 526 436 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	29 682	29 682
Skuld för moms	83 908	893
Skuld sociala avgifter och skatter	9 623	0
Summa övriga skulder	123 213	30 575

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	5 420
Upplupna räntekostnader	68 710	17 563
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 929
Upplupna elkostnader	0	8 163
Upplupna värmekostnader	0	25 168
Upplupna revisionsarvoden	8 250	7 700
Upplupna styrelsearvoden	38 700	42 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 451	50 748
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 038	302 677
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467 149	465 068

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	20 790 000	20 790 000

Styrelsens underskrifter

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Gunilla Berg-Nyquist

Annica Hedström

Sonja Stengård

Jan-Erik Olsson

Solbritt Hurtig

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3, org. nr 783800-1449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ludvikahus nr 3 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 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, förfälskning, 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 Ludvikahus nr 3 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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.

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 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.

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.

[illegible]

RB Brf Ludvikahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Ludvikahus nr 3 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

