

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RBF Skräddaretorpet
Org nr: 732400-2000





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skräddaretorpet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 2 371 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 468 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader. Föreningen har under året haft större kostnader för reparationer, el och vatten. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsättning av lån till högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 111%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 198% till 247%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 056 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rågen 1 m.fl i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 237 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-67. Fastighetens adress är Skräddaretorpsvägen 1-27 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv	1 r.o.k.	2 r.kv	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	9	6	51	105	39	15	237

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	MC-garage	P-platser	Förråd	Övernattningsrum
1	4	251	91	1

Total tomtarea	53 840 m ²
Total bostadsarea	18 100 m ²
Total lokalarea	1 286 m ²
Årets taxeringsvärde	199 228 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	199 228 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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 har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Tele2	Kabel-TV/bredband
Aimo Park	Parkering

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 333 tkr och planerat underhåll för 497 tkr. Årets 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 37 532 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 753 tkr (207 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 400 tkr (133 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	1993
Stambyte	1997
Dörrbyte, överbyggd källartrapp	2002-2004
Kulvertbyte	2008-2009
Termostatbyte	2010
Solfångare	2015
Byte belysning trapphus	2016
Fönsterbyte	2017
Spolning, dag- och spillvattenledningar	2018
Byte armaturer stolpbelysning	2018
Spolning	2020
Byte källardörrar	2020
Fjärrvärmecentral	2021
Avlopp	2021
Entrépartier	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte golvbrunnar skyddsrum	41 945
Tvättutrustning	317 285
Utbyte av utslagsvaskar	76 992
Oljning entréer	61 250

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte termostatventiler	2024	Ej beslutat
Hängrännor	2024	Ej beslutat
Målning källare	2025	Ej beslutat
Skärmtak	2025	Ej beslutat
Byte räcke trä	2026	Ej beslutat
Asfaltering	2026	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maj-Britt Eriksson	Ordförande	2025
Elisabeth Sevborn	Sekreterare	2025
Mikael Olsson	Vice ordförande	2024
Glenn Erlingsson	Ledamot	2024
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Josefsson	Suppleant	2025
Christian Banérsson	Suppleant	2024
Leif Thiman	Suppleant	2024
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
Birgitta Karlsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Jonsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jannice Håkansson	2024
Nathalie Marosan	2024
Samela Halimic	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att minska föreningens räntekostnader har föreningen under verksamhetsåret amorterat ett av sina lån på totalt 1 700 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 320 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 320 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 684 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st)

Under verksamhetsårets har styrelsen haft 13 styrelsemöten samt 16 Au-möten.

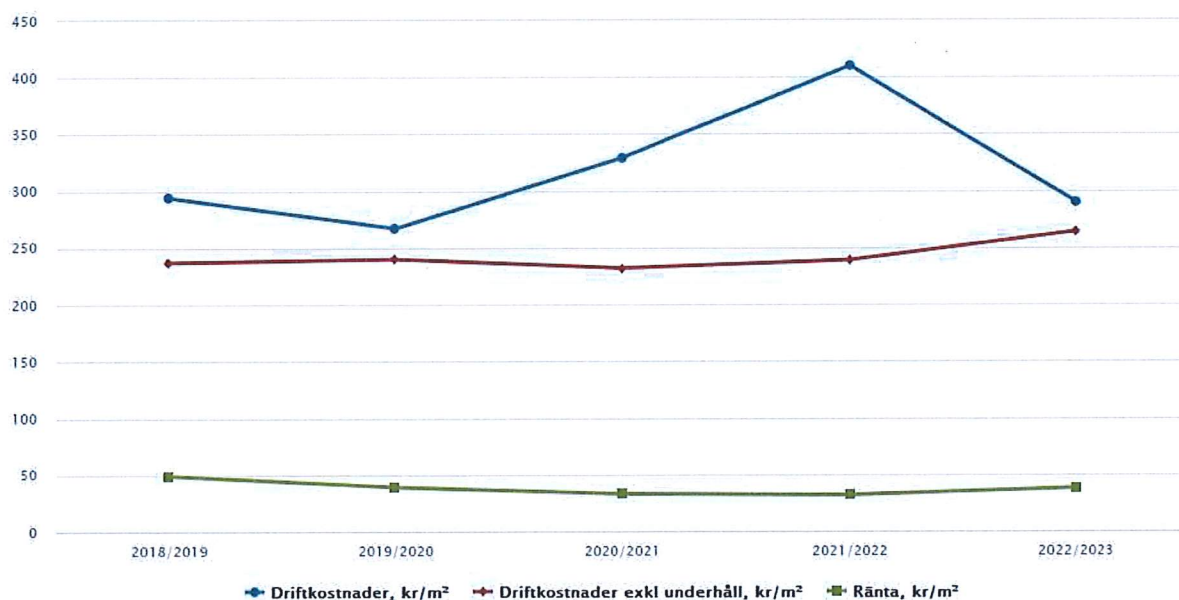
Styrelsen har ordet

- Vi har en väl fungerande styrelse med bra könsfördelning samt en god spridning på kompetenser.
- Vi har under året tillsett att det löpande underhållet och medlemskontakten har fungerat.
- Under året har vi upphandlat ett kollektiv bredband enl. beslut på stämman 23-02-15.
- Den yttre miljöns omvårdnad och förnyelse har diskuterats och grovplanerats med sikte på variationer och skötselåtgång.
- Vårt största problem är värmesystem som tarvar en rejäl en genomgång.
Vi har tagit in experthjälp i form av Martin Lundin energiingenjör Riksbyggen och en energikonsult Marcus Lord. Dessa har gemensamt gått igenom området och kommer under verksamhetsåret 23/24 att ge tydliga rekommendationer vad vi måste åtgärda och kostnaden för detta.
- Det aktuella ämnet elbilsladdare har bearbetats och diskussionen fortsätter.
- Våra vackra entréer underhålls enligt plan, och undertaken har rengjorts och målats.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	12 867	12 521	12 271	12 057	12 010
Resultat efter finansiella poster	2 371	-690	1 375	2 306	1 507
Årets resultat	2 371	-690	1 375	2 306	1 507
Resultat exklusive avskrivningar	4 056	858	2 784	3 714	2 901
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 656	-1 342	744	1 674	861
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	124	113	105	105	105
Balansomslutning	60 930	60 833	65 872	61 930	60 933
Soliditet %	18	15	15	13	10
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	111	61	93	-	-
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	247	198	451	263	198
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	664	651	640	638
Driftkostnader, kr/m ²	290	410	329	267	294
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	264	239	232	240	237
Ränta, kr/m ²	38	32	33	39	49
Underhållsfond, kr/m ²	222	124	182	174	95
Lån, kr/m ²	2 423	2 507	2 782	2 655	2 719
Genomsnittsränta %	1,52	1,20	1,22	1,44	1,77



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: justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 897 209		11 700 000	2 407 435	-6 425 462	-689 704
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-689 704	689 704
Reservering underhållsfond				2 400 000	-2 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-497 472	497 472	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden			-260 000		260 000	
Årets resultat						2 371 020
Vid årets slut	1 897 209	0	11 440 000	4 309 963	-8 757 694	2 371 020

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 115 166
Överföring från uppskrivningsfond	260 000
Årets resultat	2 371 020
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	497 472
Summa	-6 386 674

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 386 674**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 866 673	12 520 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 318	143 717
Summa rörelseintäkter		13 155 991	12 664 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 999 334	-10 283 512
Personalkostnader	Not 6	-466 280	-442 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 684 521	-1 547 523
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-516 330
Summa rörelsekostnader		-10 150 135	-12 789 418
Rörelseresultat		3 005 856	-125 183
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	7 110	34 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	90 810	21 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-732 756	-620 036
Summa finansiella poster		-634 836	-564 521
Resultat efter finansiella poster		2 371 020	-689 704
Årets resultat		2 371 020	-689 704



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	47 644 203	48 995 373
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	4 527 754	4 861 104
Summa materiella anläggningstillgångar		52 171 957	53 856 478
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	355 500	355 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		355 500	355 500
Summa anläggningstillgångar		52 527 457	54 211 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	1 280
Övriga fordringar	Not 16	3 530	3 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	348 539	278 675
Summa kortfristiga fordringar		352 069	283 263
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 050 265	6 338 147
Summa kassa och bank		8 050 265	6 338 147
Summa omsättningstillgångar		8 402 334	6 621 410
Summa tillgångar		60 929 790	60 833 388



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 897 209	1 897 209
Uppskrivningsfond		11 440 000	11 700 000
Fond för yttre underhåll		4 309 963	2 407 435
Summa bundet eget kapital		17 647 172	16 004 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 757 694	-6 425 462
Årets resultat		2 371 020	-689 704
Summa fritt eget kapital		-6 386 674	-7 115 166
Summa eget kapital		11 260 498	8 889 478
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	42 089 054	41 122 565
Summa långfristiga skulder		42 089 054	41 122 565
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 889 596	8 295 681
Leverantörsskulder	Not 20	113 154	111 375
Skatteskulder	Not 21	36 235	19 645
Övriga skulder	Not 22	640 397	607 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 900 856	1 787 126
Summa kortfristiga skulder		7 580 238	10 821 345
Summa eget kapital och skulder		60 929 790	60 833 388



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. Räkna 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	65
Standardförbättringar	Linjär	25-75
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Uppskrivning av fastighet	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	67

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 377 586	12 026 860
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-48 743	-48 743
Hyror, lokaler	251 842	244 488
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, p-platser	314 196	314 882
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 056	-11 064
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 152	-11 905
Summa nettoomsättning	12 866 673	12 520 518

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Intäkt hyra föreningslokal, hyra gästlägenhet	35 600	33 000
Övriga avgifter	3 800	5 300
Pantförskrivnings-, överlåtelse- och andrahandsavgift	90 963	99 223
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-6
Elstöd	152 496	0
Övriga rörelseintäkter	6 464	6 200
Summa övriga rörelseintäkter	289 318	143 717

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-497 472	-3 325 867
Reparationer	-332 805	-202 895
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-388 873	-372 283
Försäkringspremier	-239 976	-219 904
Kabel- och digital-TV	-103 558	-96 746
Återbäring från Riksbyggen	22 700	34 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 743	-16 324
Serviceavtal	-39 776	-6 875
Obligatoriska besiktningar	0	-6 900
Bevakningskostnader	0	-3 141
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-42 403
Snö- och halkbekämpning	-50 768	-48 502
Förbrukningsmaterial och inventarier	-161 946	-61 252
Fordons- och maskinkostnader	-62	-75
Vatten	-782 005	-697 018
Fastighetsel	-592 045	-416 229
Uppvärmning	-1 925 708	-2 010 568
Sophantering och återvinning	-478 952	-435 971
Förvaltningsarvode, extra debiterat	-36 194	-23 201
Summa driftskostnader	-5 613 182	-7 952 152



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-2 246 123	-2 185 179
IT-kostnader	-3 967	-7 276
Arvode, yrkesrevisorer	-18 313	-16 688
Övriga förvaltningskostnader	-60 073	-23 543
Kreditupplysningar	-41	-1 173
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 245	-39 078
Representation	0	-12 996
Telefoni	-11 747	-8 740
Medlems- och föreningsavgifter	-10 665	-13 035
Konsultarvoden	0	-19 163
Bankkostnader	-6 980	-4 490
Summa övriga externa kostnader	-2 386 152	-2 331 360

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-141 800	-134 900
Sammanträdesarvoden	-150 040	-121 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-110 510	-117 740
Utbildning	0	-11 400
Sociala kostnader	-63 930	-57 012
Summa personalkostnader	-466 280	-442 052

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-532 082	-532 082
Avskrivning Markanläggningar	-82 500	-82 500
Avskrivningar Standardförbättringar	-736 589	-736 589
Avskrivning Installationer	-333 350	-196 353
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 684 521	-1 547 523

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-516 330
Summa övriga rörelsekostnader	0	-516 330

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 110	34 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 110	34 128

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	90 528	21 376
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	61	12
Övriga ränteintäkter	222	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	90 810	21 387

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-732 440	-617 741
Övriga räntekostnader	-316	-295
Övriga finansiella kostnader	0	-2 000
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-732 756	-620 036

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 526 613	17 526 613
Mark	666 000	666 000
Standardförbättringar	44 789 216	44 789 216
Markanläggning	5 500 000	5 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 481 829	68 481 829
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 179 865	-10 907 783
Standardförbättringar	-18 104 590	-17 368 003
Markanläggningar	-1 902 000	-1 819 500
	-31 186 455	-30 095 286
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-272 082	-272 082
Årets avskrivning standardförbättringar	-736 589	-736 589
Årets avskrivning markanläggningar	-82 500	-82 500
	-1 091 171	-1 091 171
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 277 626	-31 186 457
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	11 700 000	11 960 000
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	-260 000	-260 000
	11 440 000	11 700 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 644 202	48 995 372
Varav		
Byggnader	17 514 666	18 046 748
Mark	666 000	666 000
Standardförbättringar	25 948 036	26 684 624
Markanläggningar	3 515 500	3 598 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	198 000 000	198 000 000
Lokaler	1 228 000	1 228 000
Totalt taxeringsvärde	199 228 000	199 228 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 009 000</i>	<i>145 009 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 219 000</i>	<i>54 219 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	196 261	235 550
Installationer	5 000 000	1 259 262
	5 196 261	1 494 812
Årets anskaffningar		
Installationer	0	5 000 000
	0	5 000 000
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-9 375	0
Installationer	0	-1 259 262
Restvärde enligt plan vid årets slut	-9 375	-1 259 262
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 186 886	5 235 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-196 261	-235 550
Installationer	-138 896	-685 475
	-335 157	-921 025
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	9 375	39 289
Utrangering installationer - gjord avskrivning	0	742 932
	9 375	782 221
Årets avskrivningar		
Installationer	-333 350	-196 353
	-333 350	-196 353
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-186 886	-196 261
Installationer	-472 246	-138 896
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-659 132	-335 157
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 527 754	4 861 104
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	4 527 754	4 861 104
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	355 500	355 500
Summa andra långfristiga fordringar	355 500	355 500



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	30
Kundfordringar	0	1 250
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 280

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	3 530	3 308
Summa övriga fordringar	3 530	3 308

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	67 426	13 215
Förutbetalda försäkringspremier	82 955	74 067
Förutbetalt förvaltningsarvode	189 133	183 266
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 025	8 127
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 539	278 675

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	5 022 177	3 697 326
Transaktionskonto	3 028 088	2 640 821
Summa kassa och bank	8 050 265	6 338 147



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	46 978 650	49 418 246
Nästa års amortering	-714 596	-814 596
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-4 175 000	-7 481 085
Långfristig skuld vid årets slut	42 089 054	41 122 565

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,12%	2022-10-30	1 725 000,00	0,00	1 725 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-30	4 375 000,00	0,00	100 000,00	4 275 000,00
SEB	0,71%	2024-09-28	5 625 105,00	0,00	143 312,00	5 481 793,00
SEB	1,08%	2025-04-28	3 054 870,00	0,00	74 968,00	2 979 902,00
SEB	0,86%	2025-12-28	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SEB	0,99%	2026-04-28	3 979 713,00	0,00	0,00	3 979 713,00
SEB	0,93%	2026-08-28	3 637 446,00	0,00	0,00	3 637 446,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2027-06-01	4 338 125,00	0,00	96 404,00	4 241 721,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2028-03-01	4 098 512,00	0,00	100 576,00	3 997 936,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2028-06-01	1 949 241,00	30 364,00	121 456,00	1 858 149,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2029-09-30	3 503 240,00	0,00	0,00	3 503 240,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2031-09-30	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SWEDBANK	2,01%	2032-02-25	4 101 630,00	0,00	77 880,00	4 023 750,00
Summa			49 387 882,00	30 364,00	2 439 596,00	46 978 650,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 714 596 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den lågfristiga skulden förfaller 29 962 064 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 026 990 kr förfaller efter 5 år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	113 154	111 375
Summa leverantörsskulder	113 154	111 375

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	36 235	19 645
Summa skatteskulder	36 235	19 645



Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	631 184	599 870
Skuld sociala avgifter och skatter	2 978	2 709
Clearing	6 213	4 939
Kundfordringar	22	0
Summa övriga skulder	640 397	607 518

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	50 222	44 923
Upplupna räntekostnader	152 811	124 369
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 514	5 183
Upplupna elkostnader	37 561	42 431
Upplupna vattenavgifter	61 936	53 649
Upplupna värmekostnader	83 623	90 805
Upplupna styrelsearvoden	298 560	271 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 473	94 954
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 752	23 821
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 164 404	1 035 491
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 900 856	1 787 126

Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	64 677 900	64 677 900



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.



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	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 613 182	7 952 152
Övriga externa kostnader	2 386 152	2 331 360
Personalkostnader	466 280	442 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 684 521	1 547 523
Övriga rörelsekostnader	0	516 330
Finansiella poster	634 836	564 521
Summa kostnader	10 784 971	13 353 938



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022/2023	2021/2022
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	33 444	23 201
Rabatt/återbäring från RB	-22 700	-34 000
Systematiskt brandskyddsarbete	5 743	16 324
Serviceavtal	39 776	6 875
Inre skötsel/städ extra	2 750	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	6 900
Bevakningskostnader	0	3 141
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	42 403
Snö- och halkbekämpning	50 768	48 502
Rep bostäder utg för köpta tj	41 997	40 546
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	129 579	49 169
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	33 588	15 332
Rep installationer utg för köpta tj	23 391	28 393
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	29 523	69 455
Rep install utg för köpta tj Låssystem	22 305	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	9 730	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	15 625	0
Vattenskador	27 069	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	41 945	19 160
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	317 285	108 249
UH installationer utg för köpta tj	76 992	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	96 250
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	18 036
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	61 250	2 955 422
UH Markytor utg för köpta tj	0	128 750
Fastighetsel	592 045	416 229
Uppvärmning	1 925 708	2 010 568
Vatten	782 005	697 018
Sophämtning	439 789	408 841
Extra sophämtning	39 163	27 130
Fastighetsförsäkring	239 976	219 904
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	103 558	96 746
Fastighetsskatt	388 873	372 283
Förbrukningsinventarier	0	29 373
Förbrukningsmaterial	161 946	31 879
Övriga kostnader för transportmedel	62	75
Summa driftkostnader	5 613 182	7 952 152



Verifikat

Transaktion 09222115557506081274

Johanna Persson (JP)

Johanna.Persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNA PERSSON"
Signerade 2023-12-04 14:52:39 CET (+0100)

Birgitta Karlsson (BK)

gittan1960@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA KARLSSON"
Signerade 2023-12-05 18:55:18 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-01-02 08:24:22 CET (+0100)

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>



Verifikat

Transaktion 09222115557506081274

Dokument

Årsredovisning 2022-2023

Huvuddokument

29 sidor

Startades 2023-12-04 14:33:37 CET (+0100) av Anni

Elbrink (AE)

Färdigställt 2024-01-02 08:24:22 CET (+0100)

Initierare

Anni Elbrink (AE)

Riksbyggen

anni.elbrink@riksbyggen.se

Signerare

Maj-Britt Eriksson (ME)

mrm.eriksson47@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Rosa Maj-Britt Marie Eriksson"

Signerade 2023-12-05 13:27:01 CET (+0100)

Elisabeth Sevborn (ES)

elisabeth1956@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ELISABETH SEVBORN"

Signerade 2023-12-04 17:31:05 CET (+0100)

Mikael Olsson (MO)

mikael.silhouettes@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MIKAEL OLSSON"

Signerade 2023-12-04 16:04:31 CET (+0100)

Glenn Erlingsson (GE)

glennerlingsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GLENN ERLINGSSON"

Signerade 2023-12-05 10:46:26 CET (+0100)



RBF Skräddaretorpet

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skräddaretorpet i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skräddaretorpet org.nr 732400-2000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skräddaretorpet för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 augusti 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Skräddaretorpet för år 2022-09-01 – 2023-08-31 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 uttalande

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Birgitta Karlsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557506041261

Dokument

Revisionsberättelse Skräddaretorpet

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-12-04 10:04:41 CET (+0100) av Anni

Elbrink (AE)

Färdigställt 2024-01-02 08:23:29 CET (+0100)

Initierare

Anni Elbrink (AE)

Riksbyggen

anni.elbrink@riksbyggen.se

Signerare

Birgitta Karlsson (BK)

gittan1960@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA KARLSSON"

Signerade 2023-12-05 18:53:44 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signerade 2024-01-02 08:23:29 CET (+0100)

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>



