

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF KROKVÄGEN 3
Org nr: 788800-1307



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 överlätas 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 kooperativ 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

DAGORDNING

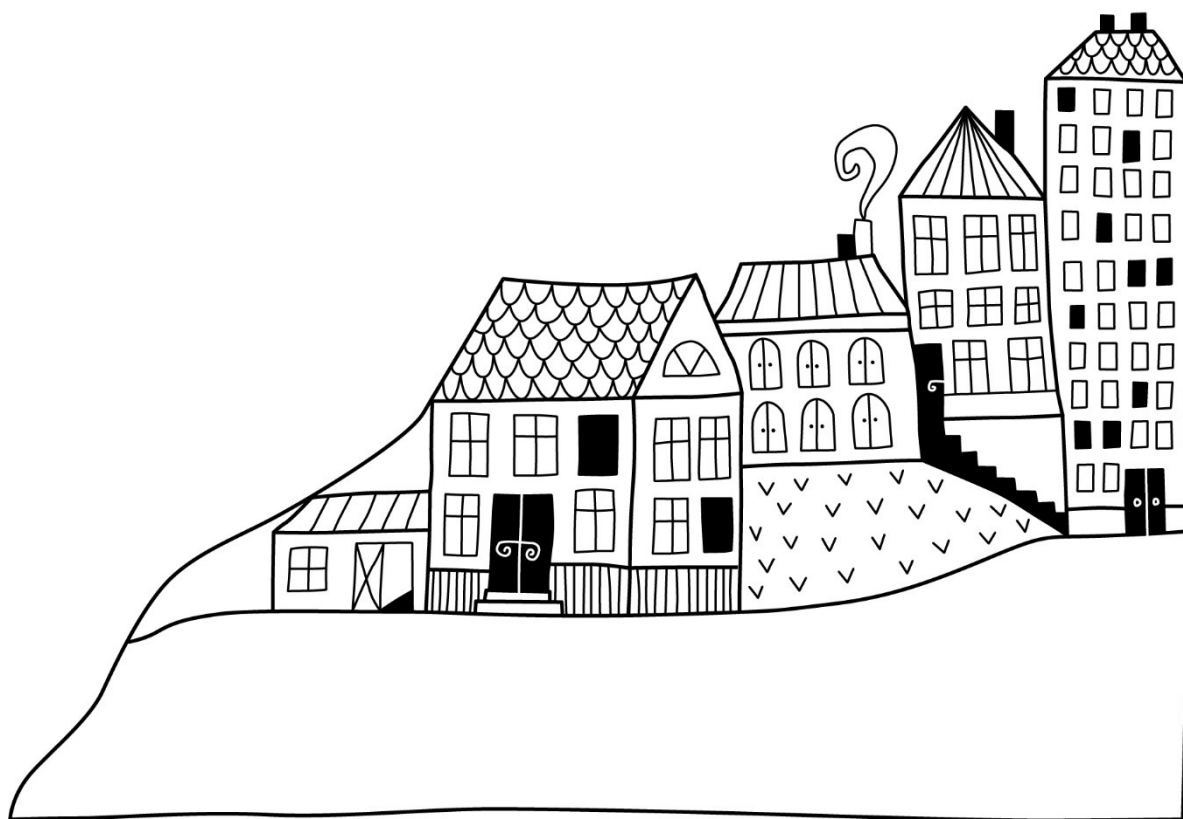
VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rikrbyggen Brf
Krokvägen 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-26. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-23.

Föreningen har sitt säte i Sollefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 526% till 527%.

I resultatet ingår avskrivningar med 59 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 72 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blocket 2 i Sollefteå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 12 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Krokvägen 3 i Sollefteå.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	12

Total bostadsarea	657 m ²
Årets taxeringsvärde	1 665 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	1 665 000 kr

Riksbyggens kontor i Sundsvall har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 45 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fönsterbyte	1999
Tvättstuga/torkrum	2000
Balkongtak (2st)	2000
Entrétak (3 st)	2003
Elbyte hela huset	2007
Indragning stadsnät	2007
Byte lägenhetsdörrar/postfack	2011
Byte källarfönster	2016
Målning samt byte entrémattor i trapphus	2017
Montering källardörr	2017
Installation motorvärmare	2017
Målning tvättstuga	2018
Byte reglercentral	2019
Tak	2019
Ny tvättmaskin	2020

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Ny torktumlare	10 038
Byte termostater	37 869

Verksamhetsberättelse Riksbyggen Brf Krokvägen 3, för 2023

Ord från ordförande:

Under andra halvan av året byttes samtliga termostater i lägenheter och övriga utrymmen ut. Plåtdörren i förrådsrummet utanför tvättstugan togs bort och ersattes med en, inte lika tung, ytterdörr.

Som ordförande önskar och vill jag ha ett livaktigt hus med gemenskap och närvaro. Ingen ska behöva känna sig ensam eller vara rädd för att be om hjälp när det behövs.

En liten förening som vår kan ibland vara sårbar, men också en stor tillgång.

Min målsättning för huset anser jag fortfarande är aktuell, dvs att

- tillsammans med övriga boende hjälpas åt med det som behöver åtgärdas
- hålla kostnaderna nere
- ha ett hus och boende där vi alla trivs
- investera för framtiden
- framförallt att bry oss om varandra och vårt hus

Slutligen vill jag framföra ett stort tack till samtliga i huset, som alla, på olika sätt, bidragit till trivsel och gemenskap i vårt hus.

Gunlög Jacobsson

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunlög Jacobsson	Ordförande	2024
Susanne Ledin	Ledamot	2025
Björn Lundgren	Ledamot	2024
Lars-Peter Sjödin	Ledamot	2024
Joakim Persson	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Nilsson	Suppleant	2024
Ann Söderholm	Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 14 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 910 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	620	589	583	579	566
Resultat efter finansiella poster*	13	113	73	107	-513
Årets kassaflöde	5	108	119	78	-108
Soliditet %*	33	31	26	23	18
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	527	526	416	475	352
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	910	864	854	846	840
Driftkostnader kr/kvm	613	458	511	460	1 402
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	540	458	511	437	454
Energikostnad kr/kvm*	404	354	339	316	337
Reservering till underhållsfond kr/kvm	68	68	68	68	68
Sparande kr/kvm*	183	263	200	275	248
Skuldsättning kr/kvm*	1 783	1 863	1 943	2 023	2 103
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 783	1 863	1 943	2 023	2 103
Räntekänslighet %*	2,0	2,2	2,3	2,4	2,5

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 100	223 979	273 783	113 423
Disposition enl. årsstämmobeslut			113 423	-113 423
Reservering underhållsfond		45 000	-45 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-47 907	47 907	
Årets resultat				13 111
Vid årets slut	12 100	221 072	390 113	13 111

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	387 206
Årets resultat	13 111
Årets fondreservering enligt stadgarna	-45 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 907
Summa	403 225

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	403 225
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	619 776	589 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 561	2 148
Summa rörelseintäkter		622 337	591 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-402 643	-301 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 265	-83 492
Personalkostnader	Not 6	-14 097	-11 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-59 133	-59 133
Summa rörelsekostnader		-561 138	-455 206
Rörelseresultat		61 199	136 103
Finansiella poster			
Andelsutdelning Riksbyggen		360	1 728
Övriga ränteintäkter		11 772	5 930
Räntekostnader		-60 220	-30 338
Summa finansiella poster		-48 088	-22 680
Resultat efter finansiella poster		13 111	113 423
Årets resultat		13 111	113 423

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	928 943	988 076
Summa materiella anläggningstillgångar		928 943	988 076
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar Riksbyggen	Not 9	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		946 943	1 006 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		23 750	23 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 552	17 849
Summa kortfristiga fordringar		60 302	41 176
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	937 106	932 075
Summa kassa och bank		937 106	932 075
Summa omsättningstillgångar		997 407	973 251
Summa tillgångar		1 944 350	1 979 326

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 100	12 100
Fond för yttre underhåll		221 072	223 979
Summa bundet eget kapital		233 172	236 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		390 113	273 783
Årets resultat		13 111	113 423
Summa fritt eget kapital		403 225	387 206
Summa eget kapital		636 397	623 286
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	630 000	644 000
Summa långfristiga skulder		630 000	644 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	541 155	579 775
Leverantörsskulder		25 523	7 727
Övriga skulder		21 327	26 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 948	98 224
Summa kortfristiga skulder		677 953	712 041
Summa eget kapital och skulder		1 944 350	1 979 326

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 111	113 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	59 133	59 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 244	172 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 126	13 594
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	4 532	-25 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 651	160 333
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-52 620	-52 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 620	-52 620
Årets kassaflöde	5 031	107 713
Likvidamedel vid årets början	932 075	824 362
Likvidamedel vid årets slut	937 106	932 075

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	67
Tillkommande utgifter	Linjär	20-40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	598 176	567 561
Hyrer, p-platser	25 200	25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 600
Summa nettoomsättning	619 776	589 161

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	0	2 149
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	2 563	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 561	2 148

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-47 907	0
Reparationer	-20 954	-5 528
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-4 995	-4 995
Försäkringspremier	-17 849	-15 915
Återbäring från Riksbyggen	600	900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-460
Övriga utgifter, köpta tjänster, rengöring sopkärl	-2 485	-2 485
Snö- och halkbekämpning	-13 319	-13 813
Förbrukningsinventarier	-4 161	-1 876
Fordons- och maskinkostnader	-5 717	-4 952
Vatten	-66 175	-50 818
Fastighetsel	-34 645	-37 380
Uppvärmning	-164 501	-144 383
Sophantering och återvinning	-14 191	-13 515
Trappstädning	-6 345	-6 009
Summa driftskostnader	-402 643	-301 229

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-64 526	-60 619
Arvode, yrkesrevisorer	-12 250	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 730	-1 875
Kreditupplysningar	-524	-425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-1 673
Medlems- och föreningsavgifter	-1 080	-1 080
Bankkostnader	-3 210	-3 517
Övriga externa kostnader	-945	-3 303
Summa övriga externa kostnader	-85 265	-83 492

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-12 000	-10 000
Sociala kostnader	-2 097	-1 352
Summa personalkostnader	-14 097	-11 352

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 133	-59 133
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-59 133	-59 133

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	373 197	373 197
Mark	10 000	10 000
Tillkommande utgifter	2 235 677	2 235 677
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 618 874	2 618 874

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-373 197	-373 197
Tillkommande utgifter	-1 257 601	-1 198 469
	-1 630 798	-1 571 666

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-59 133	-59 133
	-59 133	-59 133

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-1 689 931 -1 630 799
Restvärde enligt plan vid årets slut
928 943 988 075
Varav

Byggnader	0	0
Mark	10 000	10 000
Tillkommande utgifter	918 943	978 075

Taxeringsvärden

Bostäder	1 665 000	1 665 000
----------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde
1 665 000 1 665 000
varav byggnader
1 296 000 1 296 000
varav mark
369 000 369 000
Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
36 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	18 000	18 000
Summa andra långfristiga fordringar	18 000	18 000

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	422 320	411 519
Transaktionskonto, Swedbank	514 786	520 556
Summa kassa och bank	937 106	932 075

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	1 171 155	1 223 775
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-527 155	-565 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 000	-14 000
Långfristig skuld vid årets slut	630 000	644 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	5,67%	2024-03-28	247 000,00	0,00	19 000,00	228 000,00
SWEDBANK	5,68%	2024-03-28	318 775,00	0,00	19 620,00	299 155,00
SWEDBANK	4,84%	2025-09-25	658 000,00	0,00	14 000,00	644 000,00
Summa			1 223 775,00	0,00	52 620,00	1 171 155,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 783 000	1 783 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunlög Jacobsson

Susanne Ledin

Björn Lundgren

Lars-Peter Sjödin

Joakim Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB i Sundsvall

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516417233

Dokument

209023_Årsredovisning 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-04-29 16:31:50 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2024-05-06 08:22:32 CEST (+0200)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Gunlög Jacobsson (GJ)
gunlog.jacobsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Gunlög Maria Jacobsson"
Signerade 2024-05-05 14:26:07 CEST (+0200)

Björn Lundgren (BL)
lundgren_bjorn@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN LUNDGREN"
Signerade 2024-04-29 20:12:05 CEST (+0200)

Lars-Peter Sjödin (LS)
larspeter_sjodin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Torbjörn Lars-Peter Sjödin"
Signerade 2024-04-29 16:36:37 CEST (+0200)

Susanne Ledin (SL)
zuzziq@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Susanne Ledin"
Signerade 2024-04-30 22:35:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516417233

Joakim Persson (JP)

joakim.persson@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM PERSSON"*

Signerade 2024-04-30 07:27:46 CEST (+0200)

Niklas Antonsson (NA)

KPMG AB

niklas.antonsson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ANTONSSON"*

Signerade 2024-05-06 08:22:32 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Krokvägen 3, org. nr 788800-1307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Krokvägen 3 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Krokvägen 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker vi att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Enligt § 14 i föreningens stadgar ska till föreningens underhållsfond årligen avsättas med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan. Den årliga eviga kostnaden för underhåll uppgår enligt nu gällande underhållsplan till 235 tkr. Årets förslag till vinstdisposition innefattar en avsättning uppgående till 45 tkr till föreningens underhållsfond. Förslaget till vinstdisposition är därmed inte förenligt med stadgarna.

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 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, 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.

Sundsvall den

KPMG AB

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. 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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF KROKVÄGEN 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Krokvägen 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.

