

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Finspångshus nr 8
Org nr: 716425-9389

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Finspångshus nr
8 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 376% till 29%.

I resultatet ingår avskrivningar med 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 037 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hårstorp 3:334 i Finspångs kommun. På fastigheten finns byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Mandelblomsvägen 1-95 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
8	30	9	47

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	51

Total bostadsarea	4 692 m ²
Total lokalarea	12 m ²
Årets taxeringsvärde	43 707 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 707 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. 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 341 tkr och planerat underhåll för 8 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2021 och visar på ett underhållsbehov på 7 212 tkr de kommande 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har gjorts med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Miljöhus	2003	647 tkr
Bredband	2010	367 tkr
Värmepumpar	2011	879 tkr
Målning fasader	2010-2012	1 053 tkr
Målning garage	2013	114 tkr
Lekplats	2013	142 tkr
Ventilation	2014	1 751 tkr
El-installationer	2014	322 tkr
Nyanläggning av parkeringsplatser	2016	464 tkr
Varmvattenberedare	2016	58 tkr
Varmvattenberedare	2017	32 tkr
Varmvattenberedare	2018	126 tkr
Isolering grundar	2018	12 tkr
El-arbeten Garage	2018	215 tkr
Installationer	2019	91 tkr
Låssystem	2020	736 tkr
Varmvattenberedare	2020	201 tkr
Byte entré- och altandörrar	2021	1 221 tkr
Installation varmvattenberedare	2021	688 tkr
Byte entré- och altandörrar	2022	332 tkr
Ventilation	2022	712 tkr
Byte varmvattenberedare	2022	28 tkr
Underhåll garage (målning)	2022	37 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning	94 657
Fönsterbyte	8 227 930

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2024	Budgeterad kostnad 500 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Conny Eriksson	Ordförande	2024
Hans-Erik Svensson	Sekreterare	2025
Elisabeth Viklund	Vice ordförande	2024
Ola Palmkvist	Ledamot	2025
Johannes Sköld	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Gustavsson	Suppleant	2024
John Backman	Suppleant	2024
Philip Ingemar Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Birgit Svärd	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Carina Samuelsson

Valberedning

Cecilia Svärd
Claudio Möller

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

Styrelsen har ordet

Bokslutet visar ett underskott på -7 562 454 kr men är ändå 90 154 kr bättre än budget. Vi har under de sista 2 åren lagt närmare 10 miljoner på byte av fönster och dörrar. De har givit oss bättre lägenheter med mindre drag, lättare fönstertvätt, och billigare underhåll. Det stora underskottet ger oss ett negativt kapital på -887 913 kr som vi skall arbeta bort på sikt. Därför har vi höjt medlemsavgifterna med 10% för 2024 och lagt en budget som ger oss ett överskott på 406 000 kr.

Vi har också påbörjat ommålning av våra fastigheter, i år vart förråd, fellehuset, och miljöhuset klara. Vi kommer fortsätta med huskropparna under året, får se hur mycket vi klarar av under 2024. Detta beror främst på hur mycket vi kan/orkar göra själva och likviditeten.

Vi följer också elen väldigt noga och gör allt för att den skall gå +-0 enligt stämmobeslut. Vi har sänkte avgiften i november till 1,36 kr exkl moms 1,70 med moms. Årets uträkning el intäkter 890 668 kr och kostnader 932 972 kr summa -42 304 kr

Räntekostnader är det också mycket skriverier om det kommer inte påverka oss så mycket under 2024 och 2025 då våra gamla lån är bundna på låg ränta.

Styrelsen

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2009-01-01 då den höjdes med 3,29 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 10% fr.o.m. 2024-01-01.

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

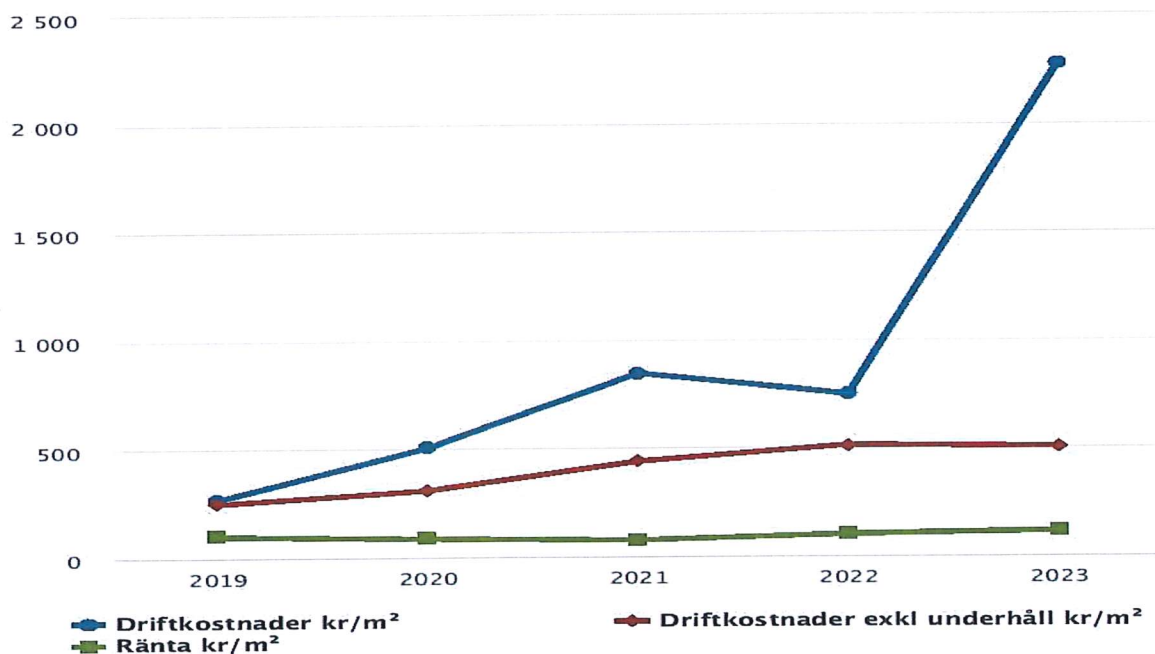
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 153 176	3 860 417	3 827 138	3 643 910	3 317 216
Resultat efter finansiella poster	-7 562 454	-617 887	-1 469 789	192 037	657 240
Soliditet %	-3	20	21	25	24
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	96	376	378	386	275
Likviditet %	29	376	44	30	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	89	94	87	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	858	797	792	754	684
Driftkostnader kr/kvm	2 279	750	848	508	268
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	505	514	441	309	249
Energikostnad kr/kvm	240	259	206	146	66
Underhållsfond kr/kvm	467	423	531	810	882
Sparande kr/kvm	274	206	237	373	275
Ränta kr/kvm	114	100	75	85	98
Skuldsättning kr/kvm	6 342	5 511	5 511	5 511	5 535
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 342	5 511	5 511	5 511	5 535
Räntekänslighet %	7,4	6,9	7,0	7,3	8,1



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. Då föreningen debiterar enligt IMD ingår även medlemmarnas del av förbrukad el i nyckeltalet.

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.

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat vilket till största del beror på underhållskostnader för fönsterbyte.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 695 995	1 983 583	612 851	-617 887
Disposition enl. årsstämmobeslut			-617 887	617 887
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-94 657	94 657	
Årets resultat				-7 562 454
Vid årets slut	4 695 995	2 188 926	-210 380	-7 562 454

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 037
Årets resultat	-7 562 454
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 657
Summa	-7 772 833

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 7 772 833

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	4 153 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	447 197
Summa rörelseintäkter		4 600 373
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4	-10 688 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 995
Personalkostnader	Not 6	-185 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-525 920
Summa rörelsekostnader		-11 663 363
Rörelseresultat		-7 062 990
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 736
Summa finansiella poster		-499 464
Resultat efter finansiella poster		-7 562 454
Årets resultat		-617 887

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 492 036	25 873 505
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 797 435	2 945 314
Summa materiella anläggningstillgångar		28 289 471	28 818 819
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	235 000	235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		235 000	235 000
Summa anläggningstillgångar		28 524 471	29 053 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	16 911	18 677
Övriga fordringar	Not 13	37 866	98 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	396 265	458 045
Summa kortfristiga fordringar		451 042	574 851
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 004 200	4 162 783
Summa kassa och bank		1 004 200	4 162 783
Summa omsättningstillgångar		1 455 243	4 737 634
Summa tillgångar		29 979 713	33 791 453

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 695 995	4 695 995
Fond för yttre underhåll	2 188 926	1 983 583
Summa bundet eget kapital	6 884 921	6 679 578
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-210 380	612 851
Årets resultat	-7 562 454	-617 887
Summa fritt eget kapital	-7 772 833	-5 037
Summa eget kapital	-887 913	6 674 541
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 858 533
Summa långfristiga skulder	25 858 533	25 858 533
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 900 000
Leverantörsskulder		147 153
Skatteskulder		90 363
Övriga skulder	Not 17	30 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	841 057
Summa kortfristiga skulder	5 009 093	1 258 378
Summa eget kapital och skulder	29 979 713	33 791 453

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-7 562 454	-617 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	525 920	477 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 036 534	-140 283
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	67 738	958 698
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-93 215	-44 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 062 011	774 376
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	3 428	1 964
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	3 428	1 964
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 900 000	0
Årets kassaflöde	-3 158 583	776 340
Likvidamedel vid årets början	4 162 783	3 386 443
Likvidamedel vid årets slut	1 004 200	4 162 783

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2090
<i>Standardförbättringar</i>			
Miljöhus	Linjär	20	2023
Värmepumpar	Linjär	10	Helt avskriven
<i>Markanläggningar</i>			
Parkeringsplatser	Linjär	20	2035
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredband	Linjär	10	Helt avskriven
<i>Installationer</i>			
Solceller	Linjär	25	2045
Laddstolpar	Linjär	13	2031
Laddstolpar	Linjär	13	2035
Snörasskydd	Linjär	10	2032

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 210 540	3 210 540
Hyror, lokaler	2 400	2 400
Hyror, p-platser	131 800	128 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 400	-8 200
Elavgifter	816 836	526 877
Summa nettoomsättning	4 153 176	3 860 417

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	5 800	0
Övriga avgifter	153 842	383
Övriga ersättningar	9 762	14 835
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Erhållna statliga bidrag	219 203	18 000
Övriga rörelseintäkter	58 592	200 487
Försäkringsersättningar	0	126 174
Summa övriga rörelseintäkter	447 197	359 873

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-8 322 587	-1 107 947
Reparationer	-341 381	-277 462
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-309 801	-327 803
Försäkringspremier	-96 058	-85 685
Kabel- och digital-TV	-201 024	-201 024
Återbäring från Riksbyggen	1 600	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-75 928	-56 818
Serviceavtal	-4 206	-59 859
Obligatoriska besiktningar	-89 743	-24 878
Snö- och halkbekämpning	-53 006	-18 833
Förbrukningsinventarier	-21 344	-60 809
Fordons- och maskinkostnader	0	-21 919
Vatten	-273 209	-265 829
Fastighetsel	-50 449	-71 746
Hushållsel	-800 969	-879 416
Sophantering och återvinning	-50 108	-65 073
Summa driftskostnader	-10 688 215	-3 520 902

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-90 211	-147 051
Hyra inventarier & verktyg	-6 062	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 375	-35 750
Övriga förvaltningskostnader	-120 705	-17 318
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 571	-13 458
Kontorsmateriel	-4 400	-4 275
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 577	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 700	-4 700
Bankkostnader	-3 354	-2 640
Övriga externa kostnader	0	-6 625
Summa övriga externa kostnader	-263 995	-231 817

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-96 768	-80 808
Styrelsearvoden	-22 000	-22 000
Sammanträdesarvoden	-29 250	-37 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-10 000
Pensionskostnader	-437	583
Sociala kostnader	-24 778	-23 984
Summa personalkostnader	-185 233	-173 559

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-358 232	-358 232
Avskrivning Markanläggningar	-23 223	-23 223
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14	-32 340
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 448	-12 836
Avskrivning Installationer	-132 003	-50 973
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-525 920	-477 604

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Andelsutdelning Intresseförening	4 700	22 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 700	22 560

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 969 042	49 969 042
Mark	1 200 000	1 200 000
Anslutningsavgifter	367 094	367 094
Standardförbättringar	1 525 896	1 525 896
Markanläggning	464 462	464 462
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 526 494	53 526 494
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	7 821 868	7 463 636
Anslutningsavgifter	367 094	367 094
Standardförbättringar	1 525 882	1 493 542
Markanläggningar	162 562	139 338
	9 877 406	9 463 610
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	358 232	358 232
Årets avskrivning standardförbättringar	14	32 340
Årets avskrivning markanläggningar	23 223	23 223
	381 469	413 795
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	10 258 875	9 877 405
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	17 775 583	17 775 583
	17 775 583	17 775 583
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 492 036	25 873 505
Varav		
Byggnader	24 013 358	24 371 590
Mark	1 200 000	1 200 000
Standardförbättringar	0	14
Markanläggningar	278 678	301 901
Taxeringsvärden		
Småhus	43 707 000	43 707 000
Totalt taxeringsvärde	43 707 000	43 707 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 393 000</i>	<i>31 393 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 314 000</i>	<i>12 314 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	162 805	164 769
Installationer	3 143 203	3 143 203
	3 306 008	3 307 972
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	-3 428	-1 964
	-3 428	-1 964
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 302 580	3 306 008
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	35 263	22 427
Installationer	325 431	274 458
	360 694	296 885
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	12 448	12 836
Installationer	132 003	50 973
	144 451	63 809
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	47 710	12 836
Installationer Laddstolpar	457 435	50 973
	505 145	63 809
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	2 797 435	2 945 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 797 435	2 945 314
Varav		
Inventarier och verktyg	111 667	127 543
Installationer	2 685 768	2 817 771

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
470 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen i Finspång	235 000	235 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	235 000	235 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-196	320
Kundfordringar	17 107	18 357
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	16 911	18 677

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 017	24 419
Momsfordran	33 849	73 710
Summa övriga fordringar	37 866	98 129

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	114 566	96 058
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 149	22 119
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 504	33 504
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 046	306 364
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	396 265	458 045

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	9 287	3 500 157
Transaktionskonto	994 913	662 626
Summa kassa och bank	1 004 200	4 162 783

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 758 533	25 858 533
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 500 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	25 858 533	25 858 533

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,76%	2024-03-28	0	4 000 000	100 000	3 900 000
SWEDBANK	1,22%	2025-11-25	8 000 000	0	0	8 000 000
SWEDBANK	1,48%	2026-11-25	8 000 000	0	0	8 000 000
SWEDBANK	2,65%	2027-04-23	9 858 533	0	0	9 858 533
Summa			25 858 533	4 000 000	100 000	29 758 533

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 858 533 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	3 257	3 257
Skuld sociala avgifter och skatter	27 262	31 480
Summa övriga skulder	30 520	34 737

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	61 084	59 538
Upplupna driftskostnader	34 663	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	140 449	0
Upplupna elkostnader	104 153	289 757
Upplupna kostnader för renhållning	2 359	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	144 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 350	303 015
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	841 057	816 935

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

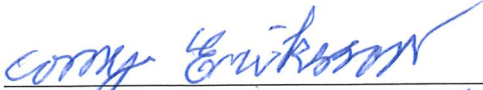
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 514 000	36 514 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Finspång 2024-03-14

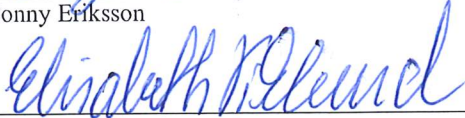
Ort och datum



Conny Eriksson



Hans-Erik Svensson



Elisabeth Viklund



Ola Palmkvist



Johannes Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25



KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Birgit Svärd
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Finspångshus Nr 8, org. nr 716425-9389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Finspångshus Nr 8 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Finspångshus Nr 8 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 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.

Linköping den 25 mars 2024

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Birgit Svärd
Förtroendevald revisor