

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Kaveldunet

Org nr: 769624-1277



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kaveldunet får  
härmed avge 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-04.

Föreningen har sitt säte i Strömstad kommun.

Årets resultat uppgår till 13 328 kr (fg års resultat -86 003 kr)  
Driftskostnaderna i föreningen är i stort sett jämförbara med föregående år. Kostnaden för el har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 349% till 39%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).  
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 349% till 387%.

I resultatet ingår avskrivningar med 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 420 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kaveldunet 2 i Strömstad kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Tångenvägen 12 och 14 i Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
4 rum och kök	8

### Dessutom tillkommer

Carport	7
Antal p-platser	12

Total tomtarea	1 435 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 558 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	27 424 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 424 000 kr

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Kone	Hisservice
Fortum	El
Telia	Kabel-TV, bredband, telefoni
Curator	Låssystem

#### 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 25 tkr och planerat underhåll för 38 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 inga standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Under året har en underhållsplan upprättats för föreningen. Den visar på ett underhållsbehov på 934 tkr för de närmaste 9 åren och 7 500 tkr för de närmsta 30 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 46 tkr (30 kr/kvm). Planerad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 238 tkr (153 kr/kvm).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, filterbyte	2021
Installationer, filterbyte	2022

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, filterbyte	38 148

##### Planerat underhåll

	År
Stamspolning	2024
OVK-besiktning och rensning FTX, målning träpanel och dörrar	2025-2027





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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Torbjörn Hansson	Ordförande	2025
Geir Morken	Sekreterare	2024
Johannes Jonsson	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonny Steen	Suppleant	2024
Roland Appelgren	Suppleant	2024
Mirela Sajdovic	Suppleant Riksbyggen	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Staffan Jansson RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kurt Karlsson	2024

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 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 att höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 808 kr/m<sup>2</sup>/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 473	1 364	1 332	1 343	1 346
Resultat efter finansiella poster	13	-86	-9	-27	37
Årets resultat	13	-86	-9	-27	37
Resultat exklusive avskrivningar	420	326	403	385	449
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	374	280	357	339	408
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	30	30	30	30	26
Soliditet %	70	69	69	69	69
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	39	349	30	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	387	349	330	286	345
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 939	10 075	10 210	10 346	10 426
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	899	827	806	814	820
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup>	9 939	10 075	10 210	10 346	10 426
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	9 939	10 075	10 210	10 346	10 426
Sparande kr/m <sup>2</sup>	294	213	268	247	288
Räntekänslighet %	11,1	12,2	12,7	12,7	12,7
Energikostnad kr/m <sup>2</sup>	244	282	243	214	211
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91,2	91,6	92,5	93,8	94,5



## 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 440 000	0	0	359 728	-1 483 969	-86 003
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-86 003	86 003
Reservering underhållsfond				46 000	-46 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-38 148	38 148	
Årets resultat						13 328
<b>Vid årets slut</b>	<b>37 440 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>367 580</b>	<b>-1 577 824</b>	<b>13 328</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 569 972
Årets resultat	13 328
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-46 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 148
<b>Summa</b>	<b>-1 564 496</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 564 496

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 473 111	1 364 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 271	42 265
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 536 382</b>	<b>1 406 290</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-587 573	-582 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 417	-280 476
Personalkostnader	Not 6	-9 877	-9 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-406 983	-411 983
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 258 850</b>	<b>-1 284 489</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>277 532</b>	<b>121 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	540	2 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	37 343	9 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-302 087	-220 325
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-264 205</b>	<b>-207 804</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 328</b>	<b>-86 003</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>13 328</b>	<b>-86 003</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	50 130 122	50 537 105
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 130 122</b>	<b>50 537 105</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	27 000	27 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 000</b>	<b>27 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 157 122</b>	<b>50 564 105</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	1 162	2 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 908	68 037
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>76 070</b>	<b>70 851</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 756 643	1 542 897
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 756 643</b>	<b>1 542 897</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 832 713</b>	<b>1 613 748</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 989 835</b>	<b>52 177 853</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	37 440 000	37 440 000	
Fond för yttre underhåll	367 580	359 728	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>37 807 580</b>	<b>37 799 728</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 577 824	-1 483 969	
Årets resultat	13 328	-86 003	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 564 496</b>	<b>-1 569 972</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>36 243 084</b>	<b>36 229 756</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 049 550	15 484 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 049 550</b>	<b>15 484 950</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 435 400	211 400
Leverantörsskulder		99 605	75 694
Övriga skulder		1 918	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	160 278	176 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 697 201</b>	<b>463 146</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>51 989 835</b>	<b>52 177 853</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	13 328	-86 003
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	406 983	411 983
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>420 310</b>	<b>325 979</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 895	320
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	11 731	13 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>425 146</b>	<b>339 963</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-211 400	-211 400
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-211 400</b>	<b>-211 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>213 746</b>	<b>128 563</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 542 897</b>	<b>1 414 334</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 756 643</b>	<b>1 542 897</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fiberanslutning	Linjär	10

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	1 258 812	1 198 896
Hyror, p-platser	76 800	76 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 500	-600
Vattenavgifter	44 778	35 605
Elavgifter	97 221	53 324
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 473 111</b>	<b>1 364 025</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	2 700	10 800
Övriga ersättningar, andrahand, pant- och överlåtelseavgift	23 480	31 465
Erhållna statliga bidrag, elstöd	36 671	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift	420	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>63 271</b>	<b>42 265</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-38 148	-6 326
Reparationer	-25 162	-16 919
Försäkringspremier	-22 646	-20 188
Kabel- och digital-TV	-32 529	-32 530
Återbäring från Riksbyggen	1 300	1 500
Serviceavtal	-5 026	-7 120
Obligatoriska besiktningar	-22 990	-21 291
Snö- och halkbekämpning	-11 616	-10 121
Förbrukningsinventarier	-8 098	-3 527
Vatten	-131 346	-95 935
Fastighetsel	-115 196	-203 842
Uppvärmning	-134 080	-139 962
Sophantering och återvinning	-24 837	-25 343
Förvaltningsarvode drift	-17 200	-550
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-587 573</b>	<b>-582 153</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-134 214	-129 776
Lokalkostnader	-90 312	-98 519
Arvode, yrkesrevisorer	-14 566	-13 242
Övriga förvaltningskostnader	-6 300	-6 740
Kreditupplysningar	-27	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-4 830
Medlems- och föreningsavgifter	-846	-846
Bankkostnader	-2 114	-2 460
Övriga externa kostnader	0	-24 063
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-254 417</b>	<b>-280 476</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-1 877	-1 877
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-9 877</b>	<b>-9 877</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-406 983	-406 983
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-5 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-406 983</b>	<b>-411 983</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	540	2 592
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>540</b>	<b>2 592</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	248	1 513
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 038	8 366
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	49
Övriga ränteintäkter	24	1
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 343</b>	<b>9 929</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-302 087	-220 325
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-302 087</b>	<b>-220 325</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	47 922 193	47 922 193
Tomtmark	6 277 807	6 277 807
Anslutningsavgifter	45 000	45 000
	<b>54 245 000</b>	<b>54 245 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>54 245 000</b>	<b>54 245 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 662 896	-3 255 913
Anslutningsavgifter	-45 000	-40 000
	<b>-3 707 896</b>	<b>-3 295 913</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-406 983	-406 983
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-5 000
	<b>-406 983</b>	<b>-411 983</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-4 114 879**      **-3 707 896****Restvärde enligt plan vid årets slut****50 130 121**      **50 537 104****Varav**

Byggnader	43 852 314	44 259 297
Mark	6 277 807	6 277 807



**Taxeringsvärden**

Bostäder	27 424 000	27 424 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>27 424 000</b>	<b>27 424 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>22 800 000</i>	<i>22 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 624 000</i>	<i>4 624 000</i>

**Not 12 Andelar i intresseföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Garantikapital i Intresseföreningen	27 000	27 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>27 000</b>	<b>27 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 162	2 814
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 162</b>	<b>2 814</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	26 907	22 646
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 050	32 444
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 422	5 421
Förutbetalda hyreskostnader	7 530	7 526
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>74 908</b>	<b>68 037</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	1 509 836	1 272 798
Transaktionskonto	246 807	270 099
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 756 643</b>	<b>1 542 897</b>

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 484 950	15 696 350
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-211 400	-211 400
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 224 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 049 550</b>	<b>15 484 950</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,93%	2024-09-01	4 416 000,00	0,00	96 000,00	4 320 000,00
SWEDBANK	1,18%	2025-06-18	5 770 000,00	0,00	0,00	5 770 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-09-25	5 510 350,00	0,00	115 400,00	5 394 950,00
<b>Summa</b>			<b>15 696 350,00</b>	<b>0,00</b>	<b>211 400,00</b>	<b>15 484 950,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 211 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 845 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 427 950 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 4 320 000 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.*

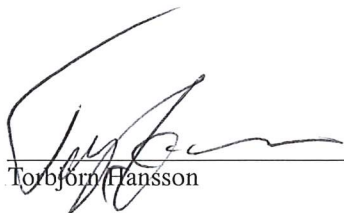
## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 736	6 747
Upplupna elkostnader	17 457	35 705
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 586	121 101
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>160 278</b>	<b>176 052</b>

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Styrelsens underskrifter

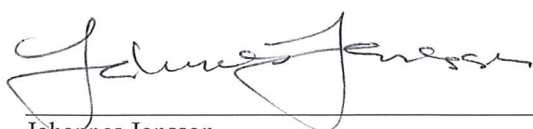
Strömstad 2024-02-26  
Ort och datum



Torbjörn Hansson



Geir Morken



Johannes Jonsson



Anders Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-05



Staffan Jansson Auktoriserad revisor,  
Revisorscentrum i Skövde AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaveldunet Org.nr 769624-1277

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaveldunet för år 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

##### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

##### Revisorns ansvar

Mitt 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

5



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaveldunet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

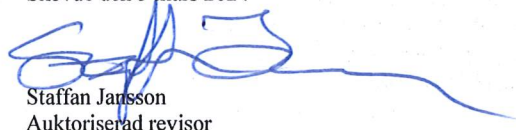
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 5 mars 2024



Staffan Jansson  
Auktoriserad revisor

---

# RBF Kaveldunet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Kaveldunet i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

