

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fides 13
Org nr: 769615-0247

2023-01-01 – 2023-12-31





§59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 ska 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 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fides 13 får
härmed avge 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 har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på att föreningen förra året gjorde nedskrivningar på byggnad och mark.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år. Kostnadsposter som ökat är bl.a. fastighetsel, uppvärmning och planerat underhåll, medan bl.a. vatten- och reparationskostnader har minskat.

Föreningens likviditet har under året inte förändrats utan ligger kvar på föregående års 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningsprincip. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 269% till 245%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 366 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -261 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fides 13 i Helsingborgs Kommun. Fastigheten är en sammanslagning av 11 separata byggnader som uppfördes år 1887-1888. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård. Här finns 76 lägenheter och 5 lokaler.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|--------------------------|-----------|
| 1 rum och kök | 5 |
| 2 rum och kök | 51 |
| 3 rum och kök | 15 |
| 4 rum och kök | 5 |
| Summa | 76 |
| <i>Varav hyresrätter</i> | 4 |

| | |
|----------------------|----------------------|
| Total tomtarea | 2 986 m ² |
| Bostäder bostadsrätt | 4 378 m ² |
| Bostäder hyresrätt | 185 m ² |
| Total bostadsarea | 4 563 m ² |
| Lokaler hyresrätt | 170 m ² |
| Total lokalarea | 170 m ² |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170m²

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 98 173 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 98 173 000 kr |

Föreningens väsentliga lokalavtal

| Verksamhet | Yta m ² | Löptid |
|--------------------------|--------------------|------------|
| Norell Snickeri & Design | 15 | 2024-02-28 |
| Lars Blucker Ateljé | 26 | 2024-08-31 |
| JiWe-FS Frisörsalong | 51 | 2024-12-31 |
| Hvita Hud & Kropp AB | 27 | 2025-10-31 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,16 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice |
| Luleå Energi & Öresundskraft | El |
| Öresundskraft | Elnät samt Fjärrvärme |
| Nordvästra Skånes Renhållnings AB | Sophantering |
| Tele2 Sverige AB | Kabel-TV, Bredband |
| Elis Textil Service AB | Entrémattor trapphusen |
| Klottrets Fiende no 1 | Sopkärlstvätt |
| Artibus Brandteknik | Årlig kontroll av brandsläckare |

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 318 tkr och planerat underhåll för 543 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: 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 784 tkr enligt evig kostnad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|-------------------------------------|------|
| Fasadputsning/Målning | 2013 |
| Fönsterrenovering* | 2013 |
| Takrenovering | 2013 |
| Renovering/ byte frånluftsfläktar | 2013 |
| Nyckelsystem | 2015 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2016 |
| Nya huvar på tak | 2016 |
| Garantibesiktning fönster, tak m.m. | 2017 |
| Byte av lägenhetsdörrar | 2019 |
| Installationer värme | 2020 |
| Målning av dörrar | 2020 |

**Sedan 2014 har det i föreningens årsredovisningar felaktigt stått att det var "fönsterbyte" som utfördes under 2013. Det korrekta är att det var en fönsterrenovering som utfördes.*

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------------------------|---------|
| Bostäder | 14 387 |
| Lokaler | 8 888 |
| Installationer (byte takfläktar m.m.) | 72 009 |
| Huskropp utvändigt (målning m.m.) | 375 508 |
| Övrigt | 72 654 |

| Planerat underhåll | År |
|--------------------|----------|
| Tak | Pågående |
| Fasad | Pågående |
| Fönster | Pågående |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Kerstin Lemke | Ordförande | 2024 |
| Arne Johansson | Vice ordförande | 2024 |
| Berit Andersen | Ledamot | 2025 |
| Bengt Klevtorp | Ledamot | 2024 |
| Magnus Jansson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Camilla Jensen | Suppleant | 2024 |
| Stig Brink | Suppleant | 2025 |
| Erica Takavirta | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Ben Heidari, FinEasity AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Gunilla Qvist | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Valberedning | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Anders Sköld | Sammanställande | 2024 |
| Jan Peter Lemke | | 2024 |
| Claes Pihlgren | | 2024 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2023 då avgifterna höjdes med 20,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 891 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.

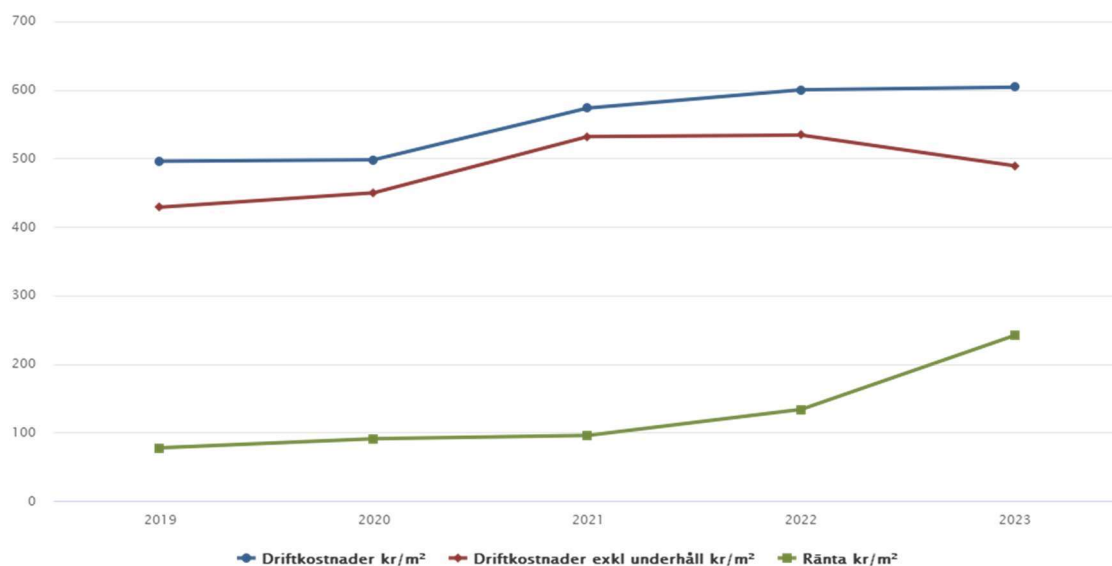
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 4 bostadsrätter ej placerade (föregående år 4 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr) | 4 270 | 3 688 | 3 575 | 3 484 | 3 390 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 628 | -9 631 | -996 | -1 140 | -1 004 |
| Resultat exkl. avskrivningar (tkr) | -261 | -8 277 | -36 | -119 | 17 |
| Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond (tkr) | -1 045 | -8 940 | -601 | -349 | -213 |
| Balansomslutning (tkr) | 113 373 | 111 737 | 117 015 | 108 758 | 107 115 |
| Soliditet % | 59 | 61 | 65 | 71 | 73 |
| Likviditet % | 18 | 18 | 19 | 77 | 200 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 84 | 88 | 83 | 87 | 83 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 880 | 753 | 721 | 697 | 676 |
| Driftkostnader kr/kvm | 606 | 602 | 575 | 499 | 497 |
| Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm | 490 | 535 | 533 | 451 | 430 |
| Energikostnad kr/kvm | 217 | 208 | 213 | 196 | 198 |
| Sparande kr/kvm | 60 | -71 | 34 | 23 | 77 |
| Ränta kr/kvm | 242 | 134 | 96 | 91 | 77 |
| Skuldsättning kr/kvm | 9 687 | 9 062 | 8 226 | 6 541 | 6 022 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 10 444 | 9 770 | 8 868 | 7 052 | 6 493 |
| Räntekänslighet % | 11,9 | 13,0 | 12,3 | 10,1 | 9,6 |



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 balanssumslutningen. 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 | |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 73 632 000 | 5 739 515 | 56 019 475 | 3 758 125 | -57 507 827 | -9 631 190 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -9 631 190 | 9 631 190 |
| Reservering underhållsfond | | | | 784 000 | -784 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -543 446 | 543 446 | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | -241 502 | | 241 502 | |
| Årets resultat | | | | | | -1 627 682 |
| Vid årets slut | 73 632 000 | 5 739 515 | 55 777 973 | 3 998 679 | -67 138 069 | -1 627 682 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | -66 897 515 |
| Årets resultat | -1 627 682 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -784 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 543 446 |
| Summa | -68 765 750 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 68 765 750**

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 | 4 270 470 | 3 687 962 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 289 150 | 37 623 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 559 620 | 3 725 585 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 858 467 | -2 837 922 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -728 165 | -797 629 |
| Personalkostnader | Not 6 | -104 378 | -115 009 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 366 314 | -8 982 291 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 057 324 | -12 732 852 |
| Rörelseresultat | | -497 704 | -9 007 266 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 2 280 | 10 944 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 26 103 | 23 318 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -1 158 361 | -658 186 |
| Summa finansiella poster | | -1 129 978 | -623 924 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 627 682 | -9 631 190 |
| Årets resultat | | -1 627 682 | -9 631 190 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 96 806 686 | 98 173 000 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 12 | 13 596 824 | 11 185 162 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 110 403 510 | 109 358 162 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 114 000 | 114 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 114 000 | 114 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 110 517 510 | 109 472 662 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | 1 890 | -11 834 |
| Övriga fordringar | Not 15 | 38 904 | 38 380 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 | 280 447 | 115 170 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 321 241 | 141 716 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 17 | 2 546 360 | 2 123 030 |
| Summa kassa och bank | | 2 546 360 | 2 123 030 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 867 602 | 2 264 746 |
| Summa tillgångar | | 113 385 111 | 111 737 408 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 75 531 515 | 75 531 515 | |
| Uppskrivningsfond | 55 777 973 | 56 019 475 | |
| Fond för yttre underhåll | 3 998 678 | 3 758 125 | |
| Summa bundet eget kapital | 135 308 166 | 135 309 115 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -67 138 068 | -57 507 827 | |
| Årets resultat | -1 627 682 | -9 631 190 | |
| Summa fritt eget kapital | -68 765 750 | -67 139 017 | |
| Summa eget kapital | 66 542 416 | 68 170 098 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 30 686 872 | 30 737 372 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 686 872 | 30 737 372 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 18 | 15 037 500 | 12 037 000 |
| Leverantörsskulder | Not 19 | 410 813 | 42 505 |
| Skatteskulder | Not 20 | 12 035 | 12 933 |
| Övriga skulder | Not 21 | 0 | 52 844 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22 | 695 475 | 684 655 |
| Summa kortfristiga skulder | | 16 155 823 | 12 829 938 |
| Summa eget kapital och skulder | | 113 385 111 | 111 737 408 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -1 627 682 | -9 631 190 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 366 314 | 1 354 194 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 7 628 097 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -261 368 | -648 899 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -179 525 | -15 782 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 325 385 | -1 433 521 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -115 509 | -2 098 202 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | 500 | 0 |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | -49 178 |
| Investeringar i inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar i pågående byggnation | -2 411 661 | -5 380 934 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 411 161 | -5 430 111 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 2 950 000 | 3 950 000 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 1 825 400 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 2 950 000 | 5 775 400 |
| Årets kassaflöde | 423 330 | -1 752 913 |
| Likvida medel vid årets början | 2 123 030 | 3 875 943 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 546 360 | 2 123 030 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |
| Differens mot kassa och Bank i BR | 0 | 0 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------|---------------------|----------|
| Stomme | Linjär | 108 |
| Tak | Linjär | 23 |
| Stammar el | Linjär | 45 |
| Stammar vatten och avlopp | Linjär | 29 |
| Dörrar | Linjär | 40 |
| Fasad + Balkonger | Linjär | 37 |
| Trapphus | Linjär | 10 |
| Fönster | Linjär | 16 |
| Inre ytskikt | Linjär | 13 |
| Tvättstuga | Linjär | 13 |
| Undercentral (värmepanna) | Linjär | 38 |
| Övrigt | Linjär | 13 |
| Värmeväxlare | Linjär | 25 |
| Tvättmaskin Persgatan 54 | Linjär | 5 |

Markvärdet 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 | 3 853 186 | 3 288 859 |
| Hyror, bostäder | 240 156 | 208 170 |
| Hyror, lokaler | 177 488 | 168 144 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | 0 | 22 609 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -1 800 | -900 |
| Elavgifter | 1 440 | 1 080 |
| Summa nettoomsättning | 4 270 470 | 3 687 962 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | -4 106 | 5 953 |
| Övriga ersättningar | 26 098 | 24 972 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -4 | 4 |
| Erhållna bidrag | 252 047 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 15 114 | 6 694 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 289 150 | 37 623 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -543 446 | -313 116 |
| Reparationer | -318 158 | -597 362 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -132 494 | -127 174 |
| Försäkringspremier | -71 824 | -64 129 |
| Kabel- och digital-TV | -170 152 | -163 195 |
| Återbäring från Riksbyggen | 8 400 | 11 000 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -23 817 | -24 622 |
| Serviceavtal | -57 621 | -14 195 |
| Obligatoriska besiktningar | -30 260 | -29 129 |
| Snö- och halkbekämpning | -39 685 | -23 222 |
| Ersättningar till hyresgäster | -2 160 | 0 |
| Övriga fastighetskostnader | -2 331 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -26 881 | -58 893 |
| Vatten | -187 856 | -191 842 |
| Fastighetsel | -220 944 | -204 036 |
| Uppvärmning | -616 839 | -590 561 |
| Sophantering och återvinning | -80 385 | -75 313 |
| Förvaltningsarvode drift | -342 014 | -372 132 |
| Summa driftskostnader | -2 858 467 | -2 837 922 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -316 718 | -305 087 |
| Annonsering och reklam | 0 | -2 630 |
| IT-kostnader | -3 780 | -2 658 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -9 960 | -12 699 |
| Övriga förvaltningskostnader | -48 224 | -30 147 |
| Kreditupplysningar | -9 177 | -1 509 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -27 027 | -18 330 |
| Representation | -1 826 | 0 |
| Kontorsmateriel | -8 382 | -7 158 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -6 160 | -6 380 |
| Konsultarvoden | -47 906 | 0 |
| Bankkostnader | -3 492 | -3 207 |
| Advokat och rättegångskostnader | -245 513 | -407 825 |
| Summa övriga externa kostnader | -728 165 | -797 629 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Styrelsearvoden | -76 200 | -74 300 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -15 000 | -19 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | -760 | -1 535 |
| Övriga personalkostnader | -299 | 0 |
| Sociala kostnader | -12 119 | -20 174 |
| Summa personalkostnader | -104 378 | -115 009 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Nedskrivningar | 0 | -7 628 097 |
| Avskrivning Byggnader | -1 366 314 | -1 354 194 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 366 314 | -8 982 291 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggen Intresseförening | 2 280 | 10 944 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 2 280 | 10 944 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 1 300 | 22 366 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 23 924 | 734 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 182 | 185 |
| Övriga ränteintäkter | 697 | 33 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 26 103 | 23 318 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 143 999 | -632 086 |
| Övriga räntekostnader | -433 | -590 |
| Övriga finansiella kostnader | -13 928 | -25 510 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 158 361 | -658 186 |



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 41 911 410 | 34 352 438 |
| Mark | 4 786 381 | 4 786 381 |
| | 46 697 791 | 39 138 819 |
| Utrangeringar under året | | |
| Trapphus | 0 | -673 110 |
| | 0 | -673 110 |
| Årets anskaffningar | | |
| Trapphus | 0 | 8 182 905 |
| Tvättmaskin Farmgränden 5 | 0 | 49 178 |
| | 0 | 8 232 083 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 46 697 791 | 46 697 792 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -4 544 266 | -4 127 480 |
| | -4 544 266 | -4 127 480 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 124 812 | -1 089 897 |
| Återförd avskrivning på utrangerad anläggning | | |
| Trapphus | 0 | 673 110 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -5 669 078 | -4 544 267 |
| Akkumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående uppskrivningar Byggnad | 23 304 966 | 25 504 682 |
| Ingående avskrivning på uppskrivning Byggnad | -1 857 110 | -1 592 813 |
| Årets avskrivningar på uppskrivning Byggnad | -241 502 | -264 297 |
| Ingående uppskrivning Mark | 34 571 619 | 40 000 000 |
| Nedskrivningar | | |
| Nedskrivning på uppskrivning byggnad | 0 | -2 199 716 |
| Nedskrivning på uppskrivning mark | 0 | -5 428 381 |
| Summa nedskrivningar vid årets slut | 0 | -7 628 097 |
| Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut | 55 777 973 | 56 019 475 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 96 806 686 | 98 173 000 |
| Varav | | |
| Byggnader | 36 242 332 | 42 795 525 |
| Mark | 4 786 381 | 4 786 381 |
| Uppskrivning byggnader | 21 206 354 | 16 019 475 |
| Uppskrivning av mark | 34 571 619 | 34 571 619 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 97 000 000 | 97 000 000 |
| Lokaler | 1 173 000 | 1 173 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>varav byggnader</i> | <i>58 815 000</i> | <i>58 815 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>39 358 000</i> | <i>39 358 000</i> |

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Tak och fasad | 13 596 824 | 11 185 162 |
| Vid årets slut | 13 596 823 | 11 185 162 |

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 228 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr | 114 000 | 114 500 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 114 000 | 114 500 |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | -11 719 | -11 834 |
| Kundfordringar | 13 609 | 0 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 1 890 | -11 834 |

Not 15 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 38 599 | 31 536 |
| Momsfordringar | 305 | 6 844 |
| Summa övriga fordringar | 38 904 | 38 380 |

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 86 190 | 71 824 |
| Förutbetalda driftkostnader | 2 654 | 2 434 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 150 427 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 41 176 | 40 912 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 280 447 | 115 170 |

Not 17 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel, SBAB | 1 634 567 | 110 643 |
| Transaktionskonto, Swedbank | 911 793 | 2 012 386 |
| Summa kassa och bank | 2 546 360 | 2 123 030 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 45 724 372 | 42 774 372 |
| Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering | -14 987 500 | -11 987 000 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -50 000 | -50 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 30 686 872 | 30 737 372 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 3,89% | 2024-01-25 | 0,00 | 3 000 000,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| SWEDBANK | 4,85% | 3-månaders rörlig | 1 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 1 000 000,00 |
| SWEDBANK | 4,61% | 3-månaders rörlig | 9 250 000,00 | 0,00 | 0,00 | 9 250 000,00 |
| SWEDBANK | 4,73% | 3-månaders rörlig | 1 737 500,00 | 0,00 | 0,00 | 1 737 500,00 |
| SWEDBANK | 1,49% | 2025-01-24 | 3 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| SWEDBANK | 1,14% | 2025-05-23 | 2 600 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 600 000,00 |
| SWEDBANK | 1,19% | 2026-05-25 | 3 715 760,00 | 0,00 | 0,00 | 3 715 760,00 |
| SWEDBANK | 1,84% | 2026-09-25 | 2 360 000,00 | 0,00 | 40 000,00 | 2 320 000,00 |
| SWEDBANK | 1,79% | 2027-01-25 | 5 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 000 000,00 |
| SWEDBANK | 3,90% | 2027-08-25 | 3 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| SWEDBANK | 1,30% | 2028-05-24 | 2 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 2 500 000,00 |
| SWEDBANK | 1,36% | 2029-05-25 | 2 411 112,00 | 0,00 | 10 000,00 | 2 401 112,00 |
| SWEDBANK | 1,41% | 2030-05-24 | 6 200 000,00 | 0,00 | 0,00 | 6 200 000,00 |
| Summa | | | 42 774 372,00 | 3 000 000,00 | 50 000,00 | 45 724 372,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kronor varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår kommer föreningen även att omförhandla fyra lån, vilka klassas som kortfristiga skulder och uppgår till ett belopp om 14 987 500 kronor. De närmsta 2-5 åren kommer föreningen att omförhandla åtta lån vilka uppgår till en skuld om 22 095 760 kronor. Föreningen har två lån som omförhandlas mer än fem år efter balansdagen, till en skuld om 8 591 112 kronor.

Not 19 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 18 457 | 42 505 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 392 356 | 0 |
| Summa leverantörsskulder | 410 813 | 42 505 |

Not 20 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 12 035 | 12 933 |
| Summa skatteskulder | 12 035 | 12 933 |



Not 21 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Skuld för moms | 0 | -1 108 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 52 032 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 1 920 |
| Summa övriga skulder | 0 | 52 844 |

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 17 882 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 73 508 | 76 808 |
| Upplupna driftskostnader | 6 507 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 17 655 | 18 770 |
| Upplupna värmekostnader | 94 432 | 102 114 |
| Upplupna styrelsearvoden | 91 960 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 117 | 211 665 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 8 066 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 634 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 353 714 | 275 299 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 695 475 | 684 655 |

Not 23 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 47 250 000 | 47 250 000 |

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kerstin Lemke
Ordförande

Arne Johansson
Ledamot

Bengt Klevtorp
Ledamot

Berit Andersen
Ledamot

Magnus Jansson
Ledamot Riksbyggen

**Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
FinEasity AB**

Ben Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514398342

Dokument

RBF Fides 13 Årsredovisning 2023

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-04-04 08:31:34 CEST (+0200) av Erica

Takavirta (ET)

Färdigställt 2024-04-08 09:41:13 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)

Riksbyggen

erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Kerstin Lemke (KL)

kerstin.lemke@fruktbudet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KERSTIN LEMKE"

Signerade 2024-04-04 08:36:02 CEST (+0200)

Arne Johansson (AJ)

rosvik50@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS

ARNE JOHANSSON"

Signerade 2024-04-04 09:20:51 CEST (+0200)

Bengt Klevtorp (BK)

bengt.klevtorp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT KLEVTORP"

Signerade 2024-04-06 08:13:25 CEST (+0200)

Berit Andersen (BA)

ibandersen58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BERIT ANDERSEN"

Signerade 2024-04-04 08:42:23 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514398342

Magnus Jansson (MJ)
Riksbyggen
magnus.jansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN JOHAN MAGNUS JANSSON"
Signerade 2024-04-04 19:59:02 CEST (+0200)

Gunilla Qvist (GQ)
gunilla.qvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUNILLA QVIST"
Signerade 2024-04-07 08:19:12 CEST (+0200)

Ben Heidari (BH)
Fineasity AB
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2024-04-08 09:41:13 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 Bostadsrättsförening Fides 13

Org.nr 769615-0247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 revisionsmed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt tillämpbara delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 överträdelser 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.

Enligt sidan för elektroniska påskrifter

Ben M-Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514641810

Dokument

Revisionsberättelse 2023

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-04-08 09:42:10 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2024-04-08 09:42:50 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Ben Heidari (BH)

FinEasity AB

Personnummer 199111171790

ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2024-04-08 09:42:50 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>



Verifikat

Transaktion 09222115557514644271

Dokument

Revisionsberättelse 2023 (signerad version)

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2024-04-08 10:00:44 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2024-04-08 13:09:15 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Gunilla Qvist (GQ)

gunilla.qvist@outlook.com

Signerade 2024-04-08 13:09:15 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fides 13 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

