
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Rappedalen
Org nr: 716409-5916



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Rappedalen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 680% till 630%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 277 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 983 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 106:1 med adress Rappedalsvägen 3-59 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 22 st radhus och 6 terasshus med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988/1989.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
56	68	80	204
Dessutom tillkommer:			
Garage	P-platser	P-platser besök	
103	104	24	

Total bostadsarea	19 210 m ²
Total garagearea	1 339 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 896 tkr och planerat underhåll för 1 382 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 480 tkr (1375 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Informationstavlor	27 328
Huskropp utvändigt	74 677
Renovering trädfasader radhus	1 280 415

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Ekstrand	Ordförande	2025
Malin Ekstrand	Sekreterare	2024
Lennart Kihlström	Vice ordförande	2024
Göran Bylin	Ledamot	2025
Thomas Andersson	Ledamot	2024
Magnus Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alfonso Cortes	Suppleant	2025
Bo Hansson	Suppleant	2024
Henrik Kihlström	Suppleant	2025
Johan Emani	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor	2024
Hans-Olof Lindh	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Isaksson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Sjöqvist	2024
Elisabeth Locatelli Holmgren	2024
Lars-Erik Johansson	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 276 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 275 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 734 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 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	16 841	16 791	16 764	16 764	16 977
Rörelsens intäkter	17 027	17 131	16 957	16 923	17 102
Resultat efter finansiella poster*	2 706	10 939	527	-2 162	-800
Årets resultat	2 706	10 939	527	-2 162	-800
Resultat exkl avskrivningar	4 983	13 194	2 626	-62	1 308
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 503	7 637	168	-2 521	-1 151
Balansomslutning	171 995	169 796	159 878	160 954	163 269
Årets kassaflöde	3 950	1 118	1 003	110	465
Soliditet %*	38	37	33	32	33
Likviditet %	630	680	446	327	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	96	96	96
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	829	829	844	844	855
Driftkostnader kr/kvm	374	526	518	646	589
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	307	388	339	299	269
Energikostnad kr/kvm*	146	136	136	125	122
Underhållsfond kr/kvm	967	865	733	793	1 019
Reservering till underhållsfond kr/kvm	169	270	120	120	120
Sparande kr/kvm*	310	259	307	343	384
Ränta kr/kvm	115	81	81	80	79
Skuldsättning kr/kvm*	5 052	5 086	5 120	5 154	5 188
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 404	5 440	5 477	5 513	5 549
Räntekänslighet %*	6,5	6,6	6,5	6,5	6,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 479 986	17 768 080	12 770 115	10 939 032
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			10 939 032	-10 939 032
Reservering underhållsfond		3 479 786	-3 479 786	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 382 420	1 382 420	
Årets resultat				2 706 143
Vid årets slut	21 479 986	19 865 446	21 611 781	2 706 143

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	23 709 147
Årets resultat	2 706 143
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 479 786
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 382 420
Summa	24 317 924

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

24 317 924

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	16 841 087	16 791 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 939	340 067
Summa rörelseintäkter		17 027 027	17 131 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 675 111	-10 801 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 987 643	-1 930 453
Personalkostnader	Not 6	-380 901	-372 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 277 127	8 472 811
Summa rörelsekostnader		-12 320 781	-4 632 144
Rörelseresultat		4 706 245	12 499 128
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 000	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	364 498	93 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 365 601	-1 658 503
Summa finansiella poster		-2 000 103	-1 560 097
Resultat efter finansiella poster		2 706 143	10 939 032
Årets resultat		2 706 143	10 939 032

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	151 133 675	153 353 057
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	475 282	533 026
Summa materiella anläggningstillgångar		151 608 956	153 886 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 13	1 000	1 000
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		151 659 956	153 937 083
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	25 321	25 351
Övriga fordringar	Not 16	510 717	464 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	717 620	237 569
Summa kortfristiga fordringar		1 253 658	727 570
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	10 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	9 081 489	15 131 399
Summa kassa och bank		9 081 489	15 131 399
Summa omsättningstillgångar		20 335 147	15 858 969
Summa tillgångar		171 995 104	169 796 052

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 479 986	21 479 986
Fond för yttre underhåll		19 865 446	17 768 080
Summa bundet eget kapital		41 345 432	39 248 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 611 781	12 770 115
Årets resultat		2 706 143	10 939 032
Summa fritt eget kapital		24 317 924	23 709 147
Summa eget kapital		65 663 356	62 957 213
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	103 105 668	68 012 668
Summa långfristiga skulder		103 105 668	68 012 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	700 000	36 493 000
Leverantörsskulder	Not 21	427 014	186 709
Övriga skulder	Not 22	99 416	87 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 999 649	2 058 910
Summa kortfristiga skulder		34 226 080	3 226 080
Summa eget kapital och skulder		171 995 104	169 796 052

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 706 143	10 939 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 277 127	-8 472 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 983 270	2 466 221
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-526 088	206 230
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	192 909	-321 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 650 090	2 351 136
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-533 026	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-533 026	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	3 417 064	1 651 136
Likvidamedel vid årets början	15 664 426	14 013 290
Likvidamedel vid årets slut	19 081 589	15 664 426

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	100
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	15

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	14 106 360	14 106 360
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	568 033	559 550
Hyror, p-platser	365 935	338 518
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 460	-3 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 031	-24 561
Bränsleavgifter, bostäder	1 815 288	1 815 288
Elavgifter	19 962	0
Summa nettoomsättning	16 841 087	16 791 205

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	32 365	34 113
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-9
Övriga rörelseintäkter	153 591	202 879
Försäkringsersättningar	0	103 084
Summa övriga rörelseintäkter	185 939	340 067

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 382 420	-2 851 096
Reparationer	-895 754	-2 402 498
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-324 156	-309 876
Försäkringspremier	-263 796	-274 669
Kabel- och digital-TV	-382 450	-383 231
Återbäring från Riksbyggen	14 900	26 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 500	-7 989
Serviceavtal	-205 716	0
Bevakningskostnader	-212 488	-116 653
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 743	-463 357
Snö- och halkbekämpning	-354 533	-457 256
Förbrukningsinventarier	-20 267	-55 613
Fordons- och maskinkostnader	-3 601	-669
Vatten	-770 962	-654 853
Fastighetsel	-287 120	-296 292
Uppvärmning	-1 939 462	-1 847 976
Sophantering och återvinning	-473 434	-437 416
Förvaltningsarvode drift	-161 609	-269 150
Summa driftskostnader	-7 675 111	-10 801 692

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-13 191	-934
Förvaltningsarvode administration	-1 777 601	-1 797 299
Lokalkostnader	-3 440	0
IT-kostnader	-19 032	-20 689
Styrelsearvode	-16 423	-16 423
Arvode, yrkesrevisor	-23 188	-4 387
Övriga förvaltningskostnader	-43 985	-44 647
Kreditupplysningar	-326	-2 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 469	-25 981
Representation	-5 880	0
Kontorsmateriel	-8 589	-6 403
Telefon och porto	-1 370	-311
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30	0
Serviceavgifter	-8 160	-8 160
Bankkostnader	-5 926	-2 820
Advokat och rättegångskostnader	-24 844	0
Övriga externa kostnader	-4 190	0
Summa övriga externa kostnader	-1 987 643	-1 930 453

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-180 360	-174 844
Övriga ersättningar	-45 298	-54 665
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-81 055	-78 609
Övriga kostnadsersättningar	-14 532	-13 069
Sociala kostnader	-59 656	-51 623
Summa personalkostnader	-380 901	-372 810

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återföring av nedskrivningar	0	10 727 955
Avskrivning Byggnader	-2 155 758	-2 155 758
Avskrivning Markanläggningar	-3 825	-14 977
Avskrivningar tillkommande utgifter	-59 800	-83 944
Avskrivning Installationer	-57 744	-466
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 277 127	8 472 811

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 000	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 000	4 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	356 144	92 763
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	646	384
Övriga ränteintäkter	7 709	459
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	364 498	93 606

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 365 234	-1 658 503
Övriga räntekostnader	-367	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 365 601	-1 658 503

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	181 073 724	181 073 724
Nedskrivning byggnad	0	-14 500 000
Mark	6 737 000	6 737 000
Standardförbättringar	1 531 312	1 531 312
Markanläggning	1 186 611	1 186 611
Markinventarier	28 256	28 256
	190 556 903	176 056 903
Avyttringar och utrangeringar		
Återföring nedskrivning byggnad	0	14 500 000
	0	14 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 556 903	190 556 903
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-34 533 540	-32 377 782
Nedskrivning byggnad	0	3 772 045
Standardförbättringar	-1 466 914	-1 382 970
Markanläggningar	-1 175 136	-1 160 159
Markinventarier	-28 256	-28 256
	-37 203 846	-31 177 122
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 155 758	-2 155 758
Återföring nedskrivning byggnad	0	-3 772 045
Årets avskrivning Standardförbättringar	-59 800	-83 944
Årets avskrivning markanläggningar	-3 825	-14 977
	-2 219 383	-6 026 724
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 423 229	-37 203 846
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	151 133 674	153 353 057
Varav		
Byggnader	144 384 426	146 540 184
Mark	6 737 000	6 737 000
Standardförbättringar	4 598	64 398
Markanläggningar	7 650	11 475

Taxeringsvärden

Bostäder	210 200 000	210 200 000
Totalt taxeringsvärde	210 200 000	210 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>163 000 000</i>	<i>163 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 200 000</i>	<i>47 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	656 332	656 332
Installationer	615 571	82 545
	1 271 903	738 877
Årets anskaffningar		
Installationer	0	533 026
	0	533 026
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 271 903	1 271 903
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier		0
Inventarier och verktyg	-656 332	-656 332
Installationer	-82 545	-82 079
	-738 877	-738 411
Årets avskrivningar		
Installationer	-57 744	-466
	-57 744	-466
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-656 332	-656 332
Installationer	-140 289	-82 545
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-796 621	-738 877
Restvärde enligt plan vid årets slut	475 282	533 026
Varav		
Installationer	475 281	533 026

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Fonus	1 000	1 000
Summa andelar i koncernföretag	1 000	1 000

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
100 kapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	50 000	50 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	50 000	50 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-794	-764
Kundfordringar	26 115	26 115
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 321	25 351

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	7 626	15 735
Skattekonto	503 091	448 915
Summa övriga fordringar	510 717	464 650

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	257 956	0
Förutbetalda försäkringspremier	288 561	1 465
Förutbetalda driftkostnader	0	1 811
Förutbetald renhållning	9 583	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 922	95 950
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	186	458
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 411	137 885
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	717 620	237 569

Not 18 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar, SBAB	10 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	10 000 000	0

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 906 566	11 811 726
Transaktionskonto	7 171 923	3 316 674
Summa kassa och bank	9 081 489	15 131 399

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	103 805 668	104 505 668
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-36 493 000
Långfristig skuld vid årets slut	103 105 668	68 012 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,02%	2023-02-24	35 793 000,00	-35 793 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,02%	2025-02-25	32 670 668,00	0,00	700 000,00	31 970 668,00
SWEDBANK	1,19%	2026-03-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	1,25%	2028-02-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	3,92%	2030-02-25	0,00	17 896 500,00	0,00	17 896 500,00
SWEDBANK	3,90%	2033-02-25	0,00	17 896 500,00	0,00	17 896 500,00
Summa			104 505 668,00	0,00	700 000,00	103 805 668,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	223 790	186 709
Ej reskontraförda leverantörsskulder	203 224	0
Summa leverantörsskulder	427 014	186 709

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 376	62 376
Skuld sociala avgifter och skatter	30 671	25 150
Clearing	6 369	27
Summa övriga skulder	99 416	87 553

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	5 495
Upplupna räntekostnader	209 923	133 549
Upplupna driftskostnader	113 008	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	55 299
Upplupna elkostnader	30 616	43 180
Upplupna vattenavgifter	66 349	108 487
Upplupna värmekostnader	272 862	287 553
Upplupna kostnader för renhållning	33 505	92 467
Upplupna revisionsarvoden	24 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	0	17 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 249 012	1 294 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 999 649	2 058 910

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	117 489 000	117 489 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2024-04-17
Ort och datum

Jonny Ekstrand

Jonny Ekstrand

Malin Ekstrand

Malin Ekstrand

Lennart Kihlström

Lennart Kihlström

Bo Hansson

Bo Hansson (Thomas Andersson)

Göran Bylin

Göran Bylin

Magnus Ohlsson

Magnus Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen

Org.nr 716409-5916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbetet som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som

innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

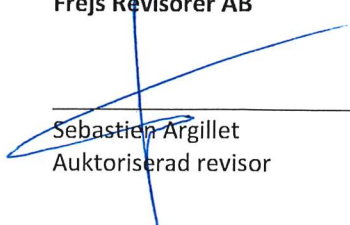
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 17 april 2024

Frejs Revisorer AB


Sebastian Argillet
Auktoriserad revisor


Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860