

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Hammaröhus 2
Org nr: 716451-2290



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Hammaröhus 2 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-17.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på större kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 70%.

I resultatet ingår avskrivningar med 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 078 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jonsbol 1:4 i Hammarö Kommun. På fastigheterna finns 18 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Ferlinvägen 2 - 29, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 och 46 i Skoghäll.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	16
4 rum och kök	20

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	36

Total tomtarea	24 403 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 506 m ²
Total bostadsarea	3 506 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Värmland. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele 2

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 143 tkr och planerat underhåll för 2 374 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.

Underhållsplanen uppdaterades senast 2022 och visar på ett underhållsbehov på 16.470 tkr de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år ligger på 549 tkr (157:- / m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 157:- / m²

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2013
Taktvätt	2016
Ventilation	2016
Markytor	2017
Armaturer gatubelysning, byte ytterdörr, sandbyte lekplats	2018
Lagning av asfalt, lekplats samt trädfällning	2019
Nya stuprör och hängrännor	2020
Bostäder	2021
Värmelampor	2021
Lekplats	2021
Installationer, värme	2022
Huskropp utvändigt, målning	2022
Garage och p-platser	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning fasad	1 744 539
Installationer, pannor	628 999

Årets underhåll har bestått av målning av fasad på samtliga lägenheter, samt byte av 6 värme pannor.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Lundqvist	Ordförande	2024
Helena Ziegel	Sekreterare	2025
Frederick Ceder	Ledamot	2025
Christine Gäfvert	Ledamot	2024
Emelie Bengtsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Nordkvist	Suppleant	2024
Simon Ahlberg	Suppleant	2024
Torbjörn Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lorka Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Thomas Fridh	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Magnusson		2024

Valberedningen	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Lundqvist	Sammanställande	2024
Jenny Moberg		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört ett större underhållsprojekt då de målat fasaden på samtliga lägenheter. De har dessutom bytt ut 6 st pannor. De ligger nu före deras plan vad gäller byte av pannor.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år ett större minusresultat. Detta beror på att föreningen under året genomfört planerat underhåll vad gäller målning av fasad, på ca 1,7 milj kr. De har dessutom bytt ut pannor för ca 600 000 kr. Detta har delvis finansierats av föreningens kassa, men de har även tagit ett utökad lån på totalt 1,4 milj kr. Styrelsen har budgeterat för detta och satt avgiftsnivån så att föreningens ekonomi ska vara långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m²/år.

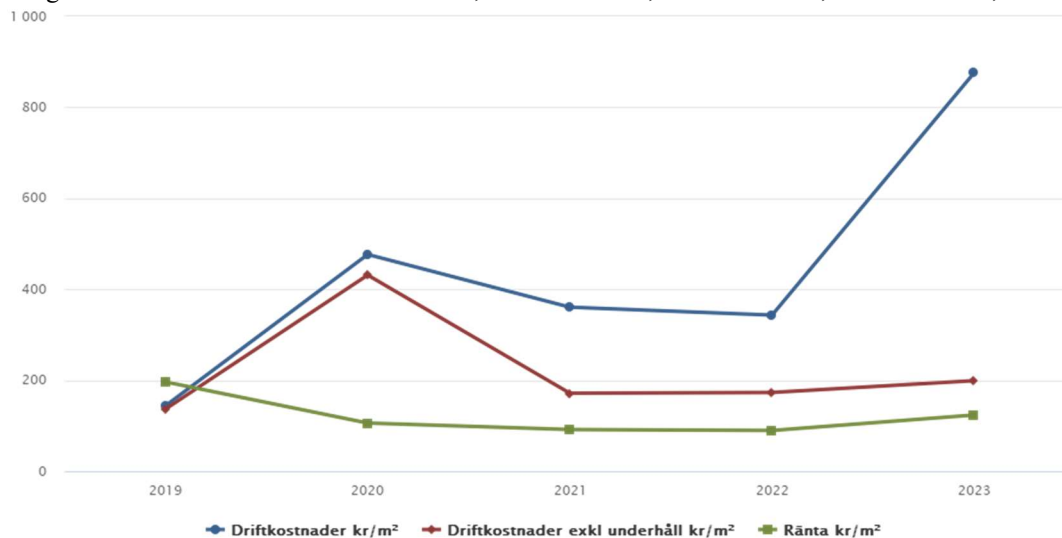
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 602 512	2 526 816	2 421 540	2 421 540	2 526 816
Resultat efter finansiella poster	-1 473 626	466 281	279 857	-185 775	759 443
Årets resultat	-1 473 626	466 281	279 857	-185 775	759 443
Resultat exkl avskrivningar	-1 077 576	862 331	675 907	210 275	1 155 493
Balansomslutning	37 452 221	38 250 918	38 510 980	38 686 723	39 388 697
Årets kassaflöde	-409 887	127 581	186 909	-268 526	-398 423
Soliditet %	18	22	20	20	20
Likviditet %	70	103	88	87	136
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	742	721	691	691	721
Driftkostnader kr/kvm	876	343	361	476	144
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	199	173	171	431	137
Energikostnad kr/kvm	5	6	4	3	3
Underhållsfond kr/kvm	0	475	488	520	667
Sparande kr/kvm	370	416	382	401	337
Ränta kr/kvm	123	89	91	106	196
Skuldsättning kr/kvm	8 598	8 397	8 593	8 790	8 971
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 598	8 397	8 593	8 790	8 971
Räntekänslighet %	11,6	11,7	12,4	12,7	12,4



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	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 174 000	1 664 377	3 032 510	466 281
Disposition enl. årsstämmobeslut			466 281	-466 281
Reservering underhållsfond		549 000	-549 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 213 377	2 213 377	
Årets resultat				-1 473 626
Vid årets slut	3 174 000	0	5 163 168	-1 473 626

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 498 791
Årets resultat	-1 473 626
Årets fondreservering enligt stadgarna	-549 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 213 377
Summa	3 689 542

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 689 542

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	2 602 512	2 526 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 036	15 007
Summa rörelseintäkter		2 609 548	2 541 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 071 220	-1 202 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 943	-143 104
Personalkostnader	Not 6	-41 226	-32 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-396 050	-396 050
Summa rörelsekostnader		-3 650 440	-1 774 265
Rörelseresultat		-1 040 892	767 558
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 080	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	573	7 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-434 387	-313 569
Summa finansiella poster		-432 734	-301 277
Resultat efter finansiella poster		-1 473 626	466 281
Årets resultat		-1 473 626	466 281

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 603 473	36 999 524
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 603 473	36 999 524
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		36 657 473	37 053 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	79 389	77 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	159 534	153 839
Summa kortfristiga fordringar		238 923	231 683
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	555 825	965 712
Summa kassa och bank		555 825	965 712
Summa omsättningstillgångar		794 748	1 197 395
Summa tillgångar		37 452 221	38 250 918

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 174 000	3 174 000
Fond för yttre underhåll		0	1 664 377
Summa bundet eget kapital		3 174 000	4 838 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 163 168	3 032 510
Årets resultat		-1 473 626	466 281
Summa fritt eget kapital		3 689 542	3 498 791
Summa eget kapital		6 863 542	8 337 168
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 593 825	28 748 253
Summa långfristiga skulder		9 593 825	28 748 253
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 551 428	690 000
Leverantörsskulder	Not 17	109 908	107 469
Skatteskulder	Not 18	48 911	96 305
Övriga skulder	Not 19	596	596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	284 510	271 127
Summa kortfristiga skulder		20 995 353	1 165 497
Summa eget kapital och skulder		37 452 221	38 250 918

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 473 626	466 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	396 050	396 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 077 576	862 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 240	-8 408
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-31 571	-36 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 116 387	817 581
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	706 500	-690 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	706 500	-690 000
Årets kassaflöde	-409 887	127 581
Likvidamedel vid årets början	965 712	838 131
Likvidamedel vid årets slut	555 825	965 712
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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Skulder till kreditinstitut

Kommande års amortering samt lån som förfaller kommande år redovisas som kortfristiga. Övriga lån redovisas som långfristiga.

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	119

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 602 512	2 526 816
Summa nettoomsättning	2 602 512	2 526 816

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	4 862	14 656
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-9
Erhållna statliga bidrag	1 938	0
Övriga rörelseintäkter	240	360
Summa övriga rörelseintäkter	7 036	15 007

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-2 373 538	-596 313
Reparationer	-142 523	-85 556
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 340	-299 340
Försäkringspremier	-103 198	-87 742
Kabel- och digital-TV	-92 388	-92 341
Återbäring från Riksbyggen	1 200	1 500
Snö- och halkbekämpning	-31 023	-13 963
Drift och förbrukning, övrigt	0	-100
Förbrukningsinventarier	-5 427	-598
Fordons- och maskinkostnader	-441	-8 200
Vatten	-1 400	-1 195
Fastighetsel	-15 073	-18 989
Förvaltningsarvode drift	-8 069	0
Summa driftskostnader	-3 071 220	-1 202 837

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-116 436	-110 210
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 485	-5 197
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 896	-10 385
Kontorsmateriel	0	-26
Medlems- och föreningsavgifter	-3 456	-3 456
Bankkostnader	-3 032	-2 580
Summa övriga externa kostnader	-141 943	-143 104

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-19 200	-9 809
Sammanträdesarvoden	-11 500	-13 340
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 175	-2 121
Sociala kostnader	-8 351	-7 004
Summa personalkostnader	-41 226	-32 274

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-396 050	-396 050
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-396 050	-396 050

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	1 080	5 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 080	5 184

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	573	6 096
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	959
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	41
Övriga ränteintäkter	0	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	573	7 108

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-432 887	-313 569
Övriga finansiella kostnader	-1 500	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-434 387	-313 569

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 420 255	41 420 255
Mark	1 750 000	1 750 000
	43 170 255	43 170 255
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 170 255	43 170 255

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	6 170 731	5 774 681
	6 170 731	5 774 681

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	396 050	396 050
	396 050	396 050

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	6 566 781	6 170 731
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	34 853 474	35 249 524
Mark	1 750 000	1 750 000

Not 12 Aktier och andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen	54 000	54 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	54 000	54 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	79 389	77 844
Summa övriga fordringar	79 389	77 844

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	106 638	103 198
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 109	27 553
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 106	23 089
Förutbetalda leasingavgifter	681	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 534	153 839

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Transaktionskonto	553 825	963 712
Summa kassa och bank	555 825	965 712

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 144 753	29 438 253
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-693 500	- 690 000
Nästa års omförhandling av skulder till kreditinstitut	- 19 857 928	-8 538 575
Långfristig skuld vid årets slut	9 593 825	20 209 678

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-09-20	8 538 575,00	-8 332 325,00	206 250,00	0,00
NORDEA	1,09%	2024-03-20	10 550 103,00	0,00	140 000,00	10 410 103,00
NORDEA	4,58%	2024-07-08	0,00	1 400 000,00	3 500,00	1 396 500,00
NORDEA	4,95%	2024-09-20	0,00	8 332 325,00	68 750,00	8 263 575,00
NORDEA	1,04%	2025-08-20	10 349 575,00	0,00	275 000,00	10 074 575,00
Summa			29 438 253,00	1 400 000,00	693 500,00	30 144 753,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 693 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Tre av föreningens lån förfaller under kommande verksamhetsår, varav den delen också anses som kortfristig skuld. En summa på totalt 19 857 928 kr. Med nuvarande amorteringstakt beräknas lån om 5 år uppgå till 26 677 253 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	109 908	107 469
Summa leverantörsskulder	109 908	107 469

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	48 911	96 305
Summa skatteskulder	48 911	96 305

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	596	596
Summa övriga skulder	596	596

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 875	4 875
Upplupna räntekostnader	63 459	37 473
Upplupna driftskostnader	13 355	0
Upplupna elkostnader	1 470	2 782
Upplupna styrelsearvoden	16 250	16 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 766	3 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 335	206 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	284 510	271 127

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 860 000	41 860 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tobias Lundqvist

Helena Ziegel

Frederick Ceder

Christine Gäfvert

Emelie Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Thomas Fridh
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 motsvarats 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 skuldtyngd 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 planliga 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.

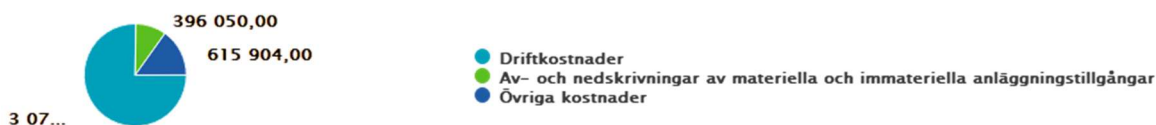
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 071 220	1 202 837
Övriga externa kostnader	141 943	143 104
Personalkostnader	41 226	32 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	396 050	396 050
Finansiella poster	432 734	301 277
Summa kostnader	4 083 174	2 075 542



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	2 613	0
Rabatt/återbäring från RB	-1 200	-1 500
Snö- och halkbekämpning	31 023	13 963
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12 402	2 450
Rep install utg för köpta tj Värme	21 419	83 106
Rep install utg för köpta tj Ventilation	34 882	0
Rep install utg för köpta tj El	6 944	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	16 586	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	30 690	0
Försäkringsskador	19 600	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1 744 539	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	595 311	86 200
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	33 688	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	503 525
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	6 588
Fastighetsel	15 073	18 989
Vatten	1 400	1 195
Fastighetsförsäkring	103 198	87 742
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	92 388	92 341
Extradebiteringar teknisk förvaltning	5 456	0
Övriga fastighetskostnader	0	100
Fastighetsskatt	299 340	299 340
Förbrukningsinventarier	4 814	239
Förbrukningsmaterial	613	359
Personbilskostnader	379	0
Övriga kostnader för transportmedel	62	8 200
Summa driftkostnader	3 071 220	1 202 837



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	3 506 kr/kvm	3 506 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26	26
Extradebiteringar teknisk förvaltning	2	0
Fastighetsel	4	5
Fastighetsförsäkring	29	25
Fastighetsskatt	85	85
Fastighetsskötsel extra	1	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Försäkringsskador	6	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	9	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	5	0
Rep install utg för köpta tj El	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10	0
Rep install utg för köpta tj Värme	6	24
Snö- och halkbekämpning	9	4
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	2
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	498	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	144
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	10	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	170	25
Övriga kostnader för transportmedel	0	2
Summa driftkostnader	875,99	343,08

RBF Hammaröhus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Hammaröhus 2 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

Verifikat

Transaktion 09222115557512247415

Dokument

Årsredovisning RBF Hammaröhus 2, 2023 klar
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2024-03-06 10:39:29 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2024-03-22 16:24:59 CET (+0100)

Signerare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMELIE BENGTSSON"
Signerade 2024-03-06 10:49:01 CET (+0100)

Tobias Lundqvist (TL)
RBF Hammaröhus 2
tobias_lundqvist@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Martin Tobias Lundqvist"
Signerade 2024-03-07 18:23:46 CET (+0100)

Christine Gäfvert (CG)
RBF Hammaröhus 2
christine.gafvert@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINE GÄFVERT"
Signerade 2024-03-06 14:56:10 CET (+0100)

Frederick Ceder (FC)
RBF Hammaröhus 2
frederickceder@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDERICK CEDER"
Signerade 2024-03-09 09:57:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512247415

Helena Ziegel (HZ)
RBF Hammaröhus 2
helena.kohlstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA KOHLSTRÖM ZIEGEL"
Signerade 2024-03-10 11:56:31 CET (+0100)

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Åke Peter Rosengren"
Signerade 2024-03-10 15:19:35 CET (+0100)

Thomas Fridh (TF)
RBF Hammaröhus 2
etf.bosse@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Fridh"
Signerade 2024-03-22 16:24:59 CET (+0100)

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammaröhus nr 2, org. nr 716451-2290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammaröhus nr 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda 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.

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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en omodifierad revisionsberättelse daterad den 10 maj 2023.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Hammaröhus nr 2 för år 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den -2024

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Thomas Fridh
Den föreningsvalda revisorn

Larka Revision ✓



Verifikat

Transaktion 09222115557512248450

Dokument

RB Bostadsrättsföreningen Hammaröhus nr 2
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2024-03-06 10:46:03 CET (+0100) av Emelie Bengtsson (EB)
Färdigställt 2024-03-25 19:52:12 CET (+0100)

Initierare

Emelie Bengtsson (EB)
Riksbyggen
emelie.bengtsson@riksbyggen.se

Signerare

Thomas Fridh (TF)
RBF Hammaröhus 2
Personnummer 5103126610
etf.bosse@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Fridh"
Signerade 2024-03-25 19:52:12 CET (+0100)

Peter Rosengren (PR)
Lorka Revision AB
peter.rosengren@lorka.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Åke Peter Rosengren"
Signerade 2024-03-10 15:20:31 CET (+0100)

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>

