
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Utsikten, Skoghäll
Org nr: 773200-0620



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-14.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a.ett högre underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som ska villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 714 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -373 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mörmon 52:1 i Hammarö Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 124 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Tallvägen 8 och 10 i Skoghall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	28
2 rum och kök	72
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	36
Parkeringsplatser	60
Laddplatser för elbil	6

Total tomtarea 10 440 m²

Bostäder bostadsrätt 7 082 m²

Årets taxeringsvärde 54 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 54 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hisservice
Tele 2	Kabel-tv - bredband
PBAB Svets & Portservice AB	Garageportar

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 195 tkr och planerat underhåll för 2 077 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 2023-11-17.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 942 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 274 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 29 085 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 908 tkr (411 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 425 tkr (342 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen i paritet med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Hissbyte Tallvägen 8	2015 - 2016	
Ombyggnad av undercentral	2016	
Takfläktar	2016	
Baksidesentreér	2017	Renovering av golv, vägg och tak
Underhåll	2018	Underhåll värme och ventilation
Ny hiss Tallvägen 10	2019	2.287 tkr
Relining av avloppsrör, tätning - målning av yttertak	2020	

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster, fasader samt gemensamma utrymmen	2024	10 026 tkr
Kylsystem i byggnad	2025	378 tkr
Gemensamma utrymmen samt värmesystem	2026	617 tkr
Gemensamma utrymmen	2027	2 497 tkr
Hiss mm	2028	<u>4 918 tkr</u>
Summa		18 436 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning stående stammar + relining av utgående stammar från kallare	2 241 253
Ny belysning parkering	21 795
Fasadarbeten, putslagning – målning	<u>1 200 000</u>
Summa	3 463 048

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunnar Helsing	Ordförande	Från 2023-07-06	2025
Stina Stegl	Ordförande	Till 2023-07-06	
Eva Herlitz	Sekreterare		2025
Gunnar Helsing	Ledamot	Till 2023-07-06	2025
Violet Janäng	Ledamot		2025
Peter Bondfeldt	Ledamot		2024
Rolf Jansson	Ledamot		2024
Gabriel Wikberg	Ledamot	Från 2023-08-24	
Tobias Hanisch	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	Avgått 2024-01-12

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Malin Klemner Hagen	Suppleant	
Gabriel Wikberg	Suppleant	Till 2023-08-23 2024
Joakim Tungström	Suppleant	2024
Torbjörn Johnson	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Jan Schyllander	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Lindstedt, sammankallande	2024
Liselott Nivala	2024
Emma Stendahl	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid extra föreningsstämma 2023-01-17 röstade en betydande majoritet av föreningen medlemmar för att gå vidare med det ombyggnads – renoveringsprojekt som styrelsen tagit fram. Beroende på ändrade villkor i avtalet med Riksbyggen valde styrelsen att inte genomföra arbetet, beslutet togs 2023-04-16. Den delutbetalning av energibidrag som tidigare har utbetalts från Länsstyrelsen – Boverket är återbetald 2023-10-19. Återbetalning av bidraget är orsaken till det negativa kassaflödet för räkenskapsåret. Detta har dock inte påverkat föreningens ekonomiska ställning.

Stina Stegl, utsedd till föreningens ordförande 2023-05-04, valde att lämna styrelsen 2023-07-06. Gunnar Helsing övertar rollen som ordförande och Gabriel Wikberg har gått in som ny ledamot i styrelsen.

I samband med en villkorsändring av ett lån 2023-11-07 valde föreningen att lösa lånet om 1 642 000 kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01 samt 2 % per 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 864 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 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 461 681	6 075 022	6 012 534	5 946 915	5 936 116
Årets resultat	-1 086 565	2 027 955	1 786 783	1 278 687	-717 322
Resultat exkl avskrivningar	-372 812	2 722 963	2 481 791	1 973 695	-22 313
Balansomslutning	33 310 107	43 294 770	33 351 465	32 187 626	32 086 790
Soliditet %	21	18	18	13	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	89	88	93	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	865	815	807	799	799
Energikostnad kr/kvm	216	210	227	193	198
Sparande kr/kvm	436	384	356	371	354
Skuldsättning kr/kvm	3 307	3 639	3 738	3 830	3 916
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 307	3 639	3 738	3 830	3 916
Räntekänslighet %	3,8	4,5	4,6	4,8	4,9

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	285 600	6 166 354	-513 858	2 027 955
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 027 955	-2 027 955
Reservering underhållsfond		2 425 000	-2 425 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 463 048	3 463 048	
Årets resultat				-1 086 565
Vid årets slut	285 600	5 128 306	2 552 145	-1 086 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 514 097
Årets resultat	-1 086 565
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 425 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 463 048
Summa	1 465 580

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 465 580
--	------------------

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	6 461 681	6 075 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251 399	378 020
Summa rörelseintäkter		6 713 079	6 453 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 029 123	-2 543 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-682 229	-881 357
Personalkostnader	Not 6	-145 325	-144 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-713 753	-695 009
Summa rörelsekostnader		-7 570 429	-4 264 797
Rörelseresultat		-857 350	2 188 244
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 720	969
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	44 782	82 945
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-277 718	-244 204
Summa finansiella poster		-229 215	-160 290
Resultat efter finansiella poster		-1 086 565	2 027 955
Årets resultat		-1 086 565	2 027 955

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 524 699	27 050 472
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	57 620	0
Pågående arbeten	Not 13	0	190 411
Summa materiella anläggningstillgångar		26 582 319	27 240 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	186 000	186 000
Egna lägenheter		92 731	92 731
Summa finansiella anläggningstillgångar		278 731	278 731
Summa anläggningstillgångar		26 861 050	27 519 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	67 915
Övriga fordringar	Not 16	558	382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	382 732	355 166
Summa kortfristiga fordringar		383 290	423 463
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 065 767	15 351 692
Summa kassa och bank		6 065 767	15 351 692
Summa omsättningstillgångar		6 449 057	16 058 297
Summa tillgångar		33 310 107	43 294 770

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	285 600	285 600	
Fond för yttre underhåll	5 128 306	6 166 354	
Summa bundet eget kapital	5 413 906	6 451 954	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 552 144	-513 858	
Årets resultat	-1 086 565	2 027 955	
Summa fritt eget kapital	1 465 580	1 514 097	
Summa eget kapital	6 879 486	7 966 050	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 183 789	23 415 706
Summa långfristiga skulder		8 183 789	23 415 706
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 239 917	2 353 000
Leverantörsskulder	Not 20	803 298	265 720
Skatteskulder	Not 21	5 290	5 290
Övriga skulder	Not 22	69 777	8 573 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 128 550	715 404
Summa kortfristiga skulder		18 246 832	11 913 014
Summa eget kapital och skulder		33 310 107	43 294 770

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 086 565	2 027 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	713 753	695 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-372 812	2 722 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	190 411	-190 411
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	49 333	23 726
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-6 467 257	8 618 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 600 325	11 174 628
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-186 000
Investeringar i byggnader & mark	-173 575	0
Investeringar i inventarier	-72 025	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-245 600	-186 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 440 000	-703 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 440 000	-703 000
Årets kassaflöde	-9 285 925	10 285 628
Likvidamedel vid årets början	15 444 423	5 158 795
Likvidamedel vid årets slut	6 158 498	15 444 423
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. K2 samt bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	50
Markinventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	5

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	6 119 436	5 770 782
Hyror, garage	179 436	169 404
Hyror, p-platser	176 102	136 055
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 888	-1 219
Elavgifter	5 595	0
Summa nettoomsättning	6 461 681	6 075 022

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	13 707	28 120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-4
Återvunna fordringar	1 369	0
Övriga rörelseintäkter	236 327	349 903
Summa övriga rörelseintäkter	251 399	378 020

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-3 463 048	0
Reparationer	-195 046	-205 754
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-163 800	-163 800
Försäkringspremier	-135 856	-121 154
Kabel- och digital-TV	-290 472	-285 627
Återbäring från Riksbyggen	6 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 736	-4 663
Serviceavtal	-18 280	-30 715
Obligatoriska besiktningar	-22 404	-7 028
Snö- och halkbekämpning	-72 292	-48 442
Drift och förbrukning, övrigt	-15 483	-36 777
Förbrukningsinventarier	-6 853	-2 032
Vatten	-520 204	-586 581
Fastighetsel	-507 242	-465 458
Uppvärmning	-502 767	-438 051
Sophantering och återvinning	-81 448	-123 094
Förvaltningsarvode drift	-24 391	-24 535
Summa driftskostnader	-6 029 123	-2 543 710

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-569 129	-571 224
Lokalkostnader	-21 642	-21 457
IT-kostnader	2 450	-2 553
Arvode, yrkesrevisorer	-35 975	-31 943
Övriga förvaltningskostnader	-14 235	-23 987
Kreditupplysningar	-235	-690
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 843	-31 628
Kontorsmateriel	-6 057	-2 084
Telefon och porto	0	-38
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-192 302
Medlems- och föreningsavgifter	-12 576	-500
Bankkostnader	-3 987	-2 952
Summa övriga externa kostnader	-682 229	-881 357

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-112 500	-80 000
Sammanträdesarvoden	0	-38 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-6 000
Övriga personalkostnader	-1 831	-1 573
Sociala kostnader	-23 493	-18 649
Summa personalkostnader	-145 325	-144 722

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-695 009	-695 009
Avskrivning Markanläggningar	-4 339	0
Avskrivning Installationer	-14 405	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-713 753	-695 009

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	969
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 720	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 720	969

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 121	54 687
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 440	27 306
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	952
Övriga ränteintäkter	176	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44 782	82 945

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-277 606	-243 656
Övriga räntekostnader	-112	-548
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-277 718	-244 204

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 311 098	34 311 098
Mark	5 351 960	5 351 960
	39 663 058	39 663 058
Årets anskaffningar		
Markanläggning	173 575	0
	173 575	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 836 633	39 663 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 612 587	-11 917 578
	-12 612 587	-11 917 578
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-695 009	-695 009
Årets avskrivning markinventarier	-4 339	
	-699 348	-695 009
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 311 934	-12 612 587
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 524 699	27 050 472
Varav		
Byggnader	21 003 504	21 698 512
Mark	5 351 960	5 351 960
Markinventarier	169 236	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Totalt taxeringsvärde	54 600 000	54 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 600 000</i>	<i>10 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Årets anskaffningar		
Installationer	135 405	0
Installationer, bidrag Naturvårdsverket	-63 380	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	72 025	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 405	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 405	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 620	0
Varav		
Installationer	57 620	0

Not 13 Pågående arbeten

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	190 411	0
Årets anskaffningar	0	190 411
Bidrag från Naturvårdsverket, laddstolpar	-63 380	
Omklassificering till anläggning	-127 031	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	190 411

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	186 000	186 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	186 000	186 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-3 194
Kundfordringar	0	311 866
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-48 455
Nedskrivning av kundfordringar	0	-192 302
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	67 915

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	558	382
Summa övriga fordringar	558	382

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	161 026	135 856
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 654	146 722
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 648	72 588
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 404	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	382 732	355 166

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	4 378 721	269 871
Transaktionskonto	1 687 046	15 081 821
Summa kassa och bank	6 065 767	15 351 692

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 423 706	25 768 706
Nästa år amortering	0	-703 000
Kortfristig del, 2 lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår	-15 239 917	-1 650 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 183 789	23 415 706

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,09%	2023-11-14	1 650 000	0	1 650 000	0
NORDEA	0,86%	2024-04-17	9 078 445	0	95 000	8 983 445
SBAB	1,16%	2024-05-10	6 856 472	0	600 000	6 256 472
SBAB	1,09%	2025-05-09	8 183 789	0	0	8 183 789
Summa			25 768 706	0	2 345 000	23 423 706

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 695.000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 695.000 kr årligen

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	46 385	246 281
Ej reskontraförda leverantörsskulder	756 913	19 439
Summa leverantörsskulder	803 298	265 720

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	5 290	5 290
Summa skatteskulder	5 290	5 290

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder för erhållna bidrag	0	8 512 700
Skuld för moms	1 399	0
Skuld sociala avgifter och skatter	59 493	60 899
Clearing	-274	0
Avgifts- och hyresskulder	9 059	0
Summa övriga skulder	69 777	8 573 599

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	37 458	19 619
Upplupna driftskostnader	36 403	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 410 107	0
Upplupna elkostnader	58 062	49 098
Upplupna värmekostnader	66 579	71 202
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	619	50 466
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	499 323	505 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 128 550	715 404

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 300 000	37 300 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunnar Helsing
Ordförande

Rolf Jansson

Peter Bondfeldt

Violet Janäng

Gabriel Wikberg

Eva Herlitz

Torbjörn Johnson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Jan Schyllander
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557513866354

Document

Årsredovisning

Main document

24 pages

Initiated on 2024-03-27 08:20:43 CET (+0100) by Torbjörn Jonsson (TJ)

Finalised on 2024-04-03 12:46:21 CEST (+0200)

Signatories

Torbjörn Jonsson (TJ)

Riksbyggen

torbjorn.jonsson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "TORBJÖRN JOHNSON"

Signed 2024-03-27 08:29:14 CET (+0100)

Eva Herlitz (EH)

ehz555@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA HERLITZ"

Signed 2024-03-27 09:55:11 CET (+0100)

Gabriel Wikberg (GW)

gabriel.wikberg@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "GABRIEL WIKBERG"

Signed 2024-03-27 08:37:41 CET (+0100)

Gunnar Helsing (GH)

g.helsing@livab.nu



The name returned by Swedish BankID was "Anders Gunnar Helsing"

Signed 2024-03-27 10:12:26 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513866354

Jan Schyllander (JS)
jan.schyllander@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Jan Schyllander"
Signed 2024-04-03 12:46:21 CEST (+0200)

Peter Bondfeldt (PB)
peter@pbabkarlstad.se



The name returned by Swedish BankID was "PETER BONDVELDT"
Signed 2024-04-03 07:56:22 CEST (+0200)

Rolf jansson (Rj)
rolf_jansson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROLF JANSSON"
Signed 2024-03-27 08:48:07 CET (+0100)

Urban Johansson (UJ)
urban.johansson@weaudit.se



The name returned by Swedish BankID was "URBAN JOHANSSON"
Signed 2024-04-03 09:19:41 CEST (+0200)

violet Janäng (vJ)
violethjanang@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "VIOLET JANÄNG"
Signed 2024-03-27 17:05:40 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557513866354

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall org.nr: 773200-0620

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall för år 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 revisions sed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Utsikten, Skoghall för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 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 provar 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 som framgår av vår digitala signatur

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Jan Schyllander
Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557513877219

Document

RB 2023 K2 (vi) med föreningsrevisor med kassaflöde
Main document
2 pages
*Initiated on 2024-03-27 09:55:20 CET (+0100) by Torbjörn
Jonsson (TJ)*
Finalised on 2024-04-03 12:49:03 CEST (+0200)

Initiator

Torbjörn Jonsson (TJ)
Riksbyggen
torbjorn.jonsson@riksbyggen.se

Signatories

Urban Johansson (UJ)
urban.johansson@weaudit.se



*The name returned by Swedish BankID was "URBAN
JOHANSSON"*
Signed 2024-04-03 09:22:14 CEST (+0200)

Jan Schyllander (JS)
jan.schyllander@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Jan
Schyllander"*
Signed 2024-04-03 12:49:03 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

