
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Torstorp 1:76
Org nr: 716425-9371

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Torstorp 1:76
upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Finspång kommun.

Årets resultat är 562 tkr lägre än föregående år vilket främst beror på högre ränte- och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 19%.

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -134 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Risinge-Torstorp 1:76 i Finspångs kommun med därpå uppförda byggnader med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1991. Under 2009 har en tillbyggnad till förskolan uppförts. Fastighetens adress är Torstorpsvägen 39, 41 och 43 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	4
4 rum och kök	18

Total tomtarea 6 400 m²

Total bostadsarea 2 372 m²

Total lokalarea 745 m²

Årets taxeringsvärde	21 954 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 954 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30,80 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telia Sverige AB	Kabel- och digital-TV
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning

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 362 tkr och planerat underhåll för 854 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2022 och visar på ett underhållsbehov på 7 119 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 574 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Fasadmålning	2011	1 253 tkr
Garagemålning	2012	138 tkr
Takrenovering gruppbostad	2013	875 tkr
Installationer	2014	36 tkr
Huskropp utvändigt	2014	37 tkr
Installation av vattenavrinning och elradiator	2015	144 tkr
Rivning och montering av kök (Mogård)	2015	177 tkr
Luckbyte och byte av spishällar i kök (Mogård)	2016	213 tkr
Asfaltering	2016	113 tkr
Byte Minimaster	2017	91 tkr
Golvvärme förskolan	2017	64 tkr
Tvättning tak	2018	214 tkr
Golv Mogård, kyl & spis Skorpna	2019	212 tkr
Byte Minimasteraggregat, aggregat för golvvärme	2019	1 769 tkr
Lokaler, tvättmaskin och torktumlare	2020	14 tkr
Renovering garagetak	2020	34 tkr
Bostäder, golvläggning	2021	152 tkr
Byte av 18 st armaturer	2021	102 tkr
Varmvattenberedare och vattenutkastare	2022	509 tkr

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Statuskontroll	30 250
Tvättmaskin	46 926
Stuprör & vindskivor	235 813
Ventilationsaggregat	265 938
Lekplats	275 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Renovering förskola	2024	Budgeterad kostnad 500 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Eliasson	Ordförande	2025
Lisa Aro	Sekreterare	2025
Kent Wiklund	Vice ordförande	2024
Ellen Carmstedt	Ledamot	2024
Tobias Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mairi Stelzl	Suppleant	2025
Per Karlsson	Suppleant	2024
Roger Lindström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Christine Axelsson	Förtroendevald revisor

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Max Törnberg	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2,39 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 726 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.

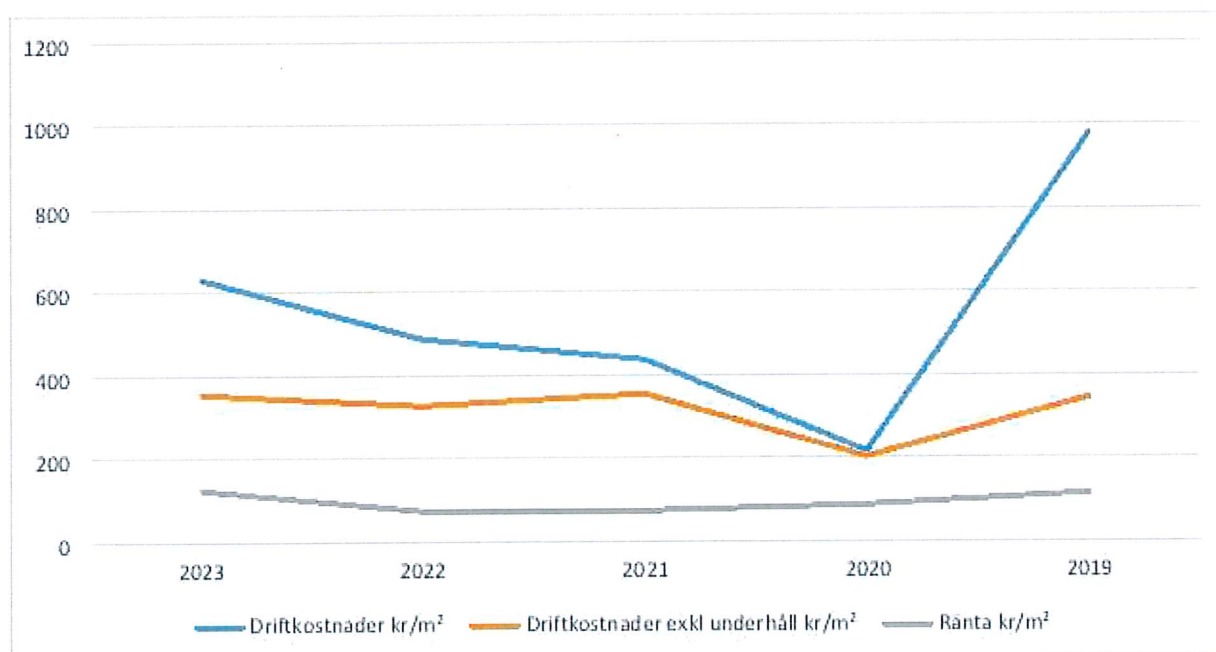
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 502	2 429	2 421	2 420	2 416
Resultat efter finansiella poster	-470	92	233	875	-1 593
Resultat exkl avskrivningar	-134	428	569	1 211	-1 257
Soliditet %	19	21	20	19	15
Likviditet % exklusive låneförhandlingar kommande verksamhetsår	163	254	349	209	124
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	19	35	51	33	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	69	70	70	71	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	763	746	746	746	746
Driftkostnader kr/kvm	629	487	436	216	980
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	355	324	354	201	345
Energikostnad kr/kvm	83	88	127	77	79
Underhållsfond kr/kvm	329	419	436	355	144
Sparande kr/kvm	231	301	264	404	232
Ränta kr/kvm	124	73	71	88	114
Skuldsättning kr/kvm	4 876	4 993	5 116	5 273	5 458
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 408	6 561	6 723	6 929	7 172
Räntekänslighet %	8,4	8,8	9,0	9,3	9,6



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av 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.

Uppllysning om förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat. Framst till följd av ökade ränte- och underhållskostnader. Föreningen arbetar aktivt med underhållsplan för att säkra finansiering av framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 145 009	1 306 643	708 087	91 871
Disposition enl. årsstämmobeslut			91 871	-91 871
Reservering underhållsfond		574 000	-574 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-854 427	854 427	
Årets resultat				-470 151
Vid årets slut	2 145 009	1 026 217	1 080 384	-470 151

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	799 957
Årets resultat	-470 151
Årets fondreservering enligt stadgarna	-574 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	854 427
Summa	610 233

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **610 233**

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 2 501 644	2 429 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3 107 774	88 594
Summa rörelseintäkter	2 609 418	2 517 806
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -1 961 485	-1 517 777
Övriga externa kostnader	Not 5 -354 549	-313 096
Personalkostnader	Not 6 -67 901	-45 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -336 230	-336 230
Summa rörelsekostnader	-2 720 165	-2 212 393
Rörelseresultat	-110 747	305 413
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 320	1 536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 141	12 528
Räntekostnader och liknande resultatposter	-387 865	-227 607
Summa finansiella poster	-359 404	-213 542
Resultat efter finansiella poster	-470 151	91 871
Resultat före skatt	-470 151	91 871
Årets resultat	-470 151	91 871

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 872 586	18 208 816
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 872 586	18 208 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 000	16 000
Summa anläggningstillgångar		17 888 586	18 224 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 918	37 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	25 077	24 647
Summa kortfristiga fordringar		35 995	61 840
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 778 522	2 016 583
Summa kassa och bank		1 778 522	2 016 583
Summa omsättningstillgångar		1 814 517	2 078 423
Summa tillgångar		19 703 104	20 303 239

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 145 009	2 145 009	
Fond för yttre underhåll	1 026 217	1 306 644	
Summa bundet eget kapital	3 171 226	3 451 653	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 080 384	708 087	
Årets resultat	-470 151	91 871	
Summa fritt eget kapital	610 233	799 957	
Summa eget kapital	3 781 459	4 251 610	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 184 171	10 154 878
Summa långfristiga skulder		6 184 171	10 154 878
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 015 029	5 408 374
Leverantörsskulder		64 360	0
Skatteskulder		54 675	121 137
Övriga skulder		226	16 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	603 183	350 427
Summa kortfristiga skulder		9 737 474	5 896 751
Summa eget kapital och skulder		19 703 104	20 303 239

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-470 151	91 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	336 230	336 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-133 920	428 101
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 628	83 167
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	253 285	-151 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125 992	360 036
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-364 052	-384 376
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364 052	-384 376
Årets kassaflöde	-238 060	-24 340
Likvidamedel vid årets början	2 016 583	2 040 922
Likvidamedel vid årets slut	1 778 522	2 016 583

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	85	2076
Anslutningsavgifter	Linjär	10	2023
Standardförbättringar	Linjär	5	Helt avskriven
Inventarier	Linjär	3-5	Helt avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 731 120	1 690 752
Hyror, lokaler	770 524	738 460
Summa nettoomsättning	2 501 644	2 429 212

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	79 728	79 728
Övriga ersättningar	1 838	7 928
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Erhållna statliga bidrag	9 550	0
Övriga rörelseintäkter	16 661	940
Summa övriga rörelseintäkter	107 774	88 594

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-854 427	-509 188
Reparationer	-362 221	-243 634
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-164 655	-164 655
Arrendeavgifter	-12 180	-12 180
Försäkringspremier	-89 061	-79 528
Kabel- och digital-TV	-83 353	-84 350
Återbäring från Riksbyggen	3 100	4 600
Sotning	-4 589	-4 386
Obligatoriska besiktningar	0	-12 813
Snö- och halkbekämpning	-23 297	-16 285
Förbrukningsinventarier	-793	-9 870
Fordons- och maskinkostnader	-13 291	-7 197
Vatten	-212 915	-225 304
Fastighetsel	-46 286	-49 662
Sophantering och återvinning	-92 574	-86 162
Förvaltningsarvode drift	-4 944	-17 163
Summa driftskostnader	-1 961 485	-1 517 777

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-290 851	-266 788
IT-kostnader	-4 425	-3 185
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-19 125
Övriga förvaltningskostnader	-25 246	-6 480
Kreditupplysningar	-370	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 838	-7 928
Kontorsmateriel	-2 108	-2 025
Medlems- och föreningsavgifter	-2 200	-2 200
Bankkostnader	-5 512	-5 365
Summa övriga externa kostnader	-354 549	-313 096

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-26 280	-14 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	2 250
Övriga kostnadsersättningar	-170	-143
Sociala kostnader	-15 951	-8 438
Summa personalkostnader	-67 901	-45 291

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-322 180	-322 180
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 050	-14 050
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-336 230	-336 230

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Andelsutdelning Intresseförening	320	1 536
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	320	1 536

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 809 185	39 809 185
Mark	810 000	810 000
Standardförbättringar	203 404	203 404
Anslutningsavgifter	140 500	140 500
	40 963 089	40 963 089
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 963 089	40 963 089
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 622 419	-5 300 238
Anslutningsavgifter	-126 450	-112 400
Standardförbättringar	-203 404	-203 404
	-5 952 273	-5 616 042
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-322 180	-322 180
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-14 050	-14 050
	-336 230	-336 230
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 288 503	-5 952 273
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-16 802 000	-16 802 000
	-16 802 000	-16 802 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 872 586	18 208 816
Varav		
Byggnader	17 062 586	17 384 766
Mark	810 000	810 000
Anslutningsavgifter	0	14 050
Taxeringsvärden		
Småhus	21 954 000	21 954 000
Totalt taxeringsvärde	21 954 000	21 954 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 576 000</i>	<i>16 576 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 378 000</i>	<i>5 378 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	85 427	85 427
	85 427	85 427
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 427	85 427
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-85 427	-85 427
	-85 427	-85 427
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-85 427	-85 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-85 427	-85 427
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 185	9 762
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 892	13 893
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	992
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 077	24 647

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 055 488	1 028 494
Transaktionskonto	723 034	988 089
Summa kassa och bank	1 778 522	2 016 583

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 199 200	15 563 252
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-387 852	-340 252
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 627 177	-5 068 122
Långfristig skuld vid årets slut	6 184 171	10 154 878

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,34%	2023-09-21	4 760 000	-4 760 000	0	0
STADSHYPOTEK	4,91%	2024-03-20	0	4 760 000	23 800	4 736 200
STADSHYPOTEK	5,08%	2024-03-21	344 374	0	36 252	308 122
STADSHYPOTEK	1,34%	2024-12-01	3 794 707	0	64 000	3 730 707
STADSHYPOTEK	1,34%	2025-09-01	3 270 000	0	40 000	3 230 000
SWEDBANK	4,17%	2027-10-25	3 394 171	0	200 000	3 194 171
Summa			15 563 252	0	364 052	15 199 200

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 387 852 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 184 171 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 666 707 kr, Stadshypotek lån om 271 870 kr och Stadshypotek lån om 4 688 600 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 798	11 630
Upplupna räntekostnader	23 226	40 102
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 097	0
Upplupna elkostnader	6 358	14 585
Upplupna vattenavgifter	0	4 277
Upplupna kostnader för renhållning	8 326	18 169
Upplupna revisionsarvoden	21 000	19 500
Upplupna styrelsearvoden	50 280	45 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 471	67 540
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 627	129 184
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 183	350 427

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 300 000	25 100 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Finspång 240404

Ort och datum

Stefan Eliasson

Stefan Eliasson

Lisa Aro

Lisa Aro

Kent Wiklund

Kent Wiklund

Ellen Carmstedt

Ellen Carmstedt

Tobias Nordström

Tobias Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats

11 APRIL 2024

Daniel Önell

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Christine Axelsson

Christine Axelsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Torstorp 1:76, org. nr 716425-9371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Torstorp 1:76 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Torstorp 1:76 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Linköping den 11 april 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Christine Axelsson

Förtroendevald revisor