

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Tingstugan  
Org nr: 719500-1008





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Tingstugan får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951 och nuvarande stadgar registrerades 2019.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 131% till 68%.

I resultatet ingår avskrivningar med 226 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -271 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fältskären 1, Intendenten 10, Soldaten 1 och Trumpetaren 1 i Strängnäs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 33 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Tingstugatan 36, 37, 38 och 39 i Strängnäs.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova) försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	33

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	23

Total bostadsarea 1 549 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 19 309 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 309 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53 tkr och planerat underhåll för 690 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 618 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättmaskin	2016
Målning fönster	2016
Dörrar källare	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Trädvård	2018
Tak	2019
Tvättmaskin	2020
Byte radiatorer och UC	2022
Relining stammar	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Radiatorer källare	23 375
Fönster målning + underhåll	666 376

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nicklas Eklund	Ordförande	2024
Mikael Eklund	Vice ordförande	2025
Eric Sonnerud Alhammar	Ledamot	2024
Bo Freij	Ledamot	2024
Jani Laukkanen	Ledamot	2024
Johanna Dris	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emma Molander	Suppleant	2024
Samuel Lindahl	Suppleant	2024
Ylva Pettersson	Suppleant	2024
Lise-Lott Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 212 kr/m<sup>2</sup>/år.

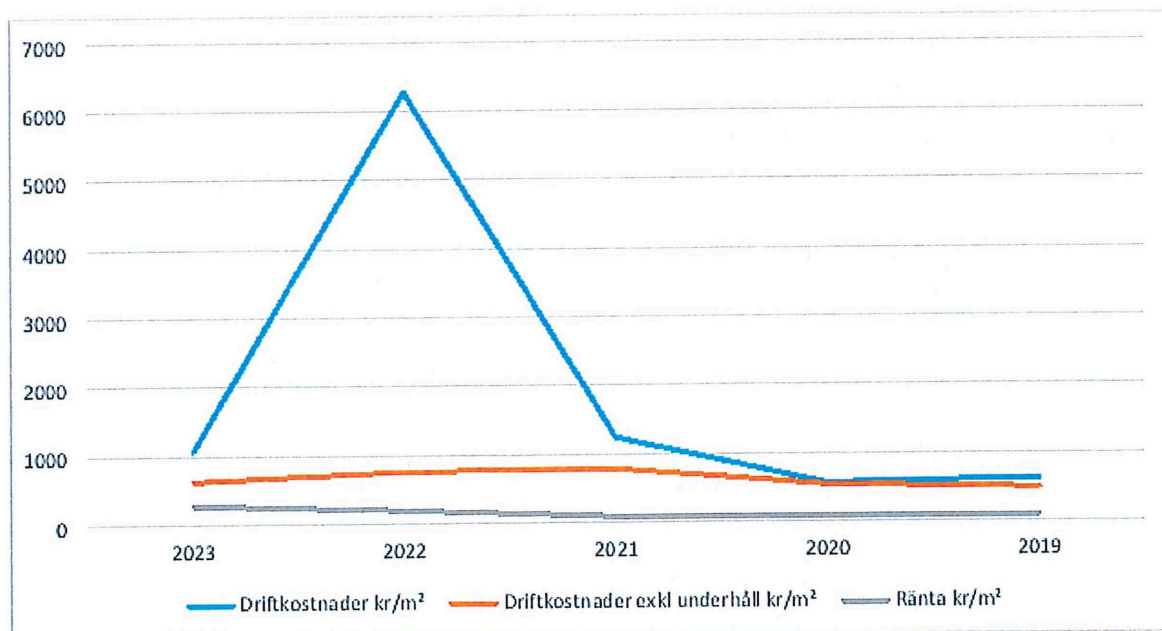
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 936	1 755	1 658	1 582	1 584
Resultat efter finansiella poster*	-497	-8 636	-767	287	216
Årets resultat	-497	-8 636	-767	287	216
Resultat exkl avskrivningar	-271	-8 410	-541	513	442
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-889	-8 937	-1 068	81	10
Balansomslutning	5 354	6 603	6 444	7 347	7 380
Årets kassaflöde	-1 087	343	-685	136	325
Soliditet %*	-171	-131	0	10	6
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	68	131	271	359	328
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	19	52	25		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	92	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 237	1 127	1 075	1 023	1 023
Driftkostnader kr/kvm	1 064	6 260	1 224	552	605
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	618	746	760	526	473
Energikostnad kr/kvm*	348	340	299	304	317
Underhållsfond kr/kvm	0	0	600	724	471
Reservering till underhållsfond kr/kvm	399	340	340	279	279
Sparande kr/kvm*	271	86	116	357	416
Ränta kr/kvm	268	190	74	78	78
Skuldsättning kr/kvm*	9 049	9 249	3 929	4 002	4 253
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 049	9 249	3 929	4 002	4 253
Räntekänslighet %*	7,3	8,2	3,7	3,9	4,2

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med bl.a. ökade räntekostnader. Även något ökade kostnader än planerat i det underhållen av fönster.

Under kommande år planeras ökade årsavgifter för att möta ökade kostnader samt för att finansiera sig för att klara sitt sparande. Styrelsen planerar att fortsätta att budgetera i 5 års-perioder för 2025 och framåt, för att se över behovet av ytterligare intäkter, för att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har aktivt under året arbetat med att sänka de löpande kostnader i form av att se över avtal som föreningen har samt att styrelsen avstått från arvudet för verksamhetsåret 2023. Detta arbetet planeras fortsätta löpande.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 668	0	-61 195	-8 635 653
Disposition enl. årsstämmobeslut			-8 635 653	8 635 653
Reservering underhållsfond		618 000	-618 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-618 000	618 000	
Årets resultat				-496 624
Vid årets slut	30 668	0	-8 696 848	-496 624

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 696 848
Årets resultat	-496 624
Årets fondreservering enligt stadgarna	-618 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	618 000
<b>Summa</b>	<b>-9 193 472</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 9 193 472

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 936 175	1 755 426
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 436	135 384
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 992 611</b>	<b>1 890 810</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 647 367	-9 697 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 854	-221 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-226 097	-226 097
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 086 317</b>	<b>-10 145 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-93 706</b>	<b>-8 254 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	610	2 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8, 10	11 958	21 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9, 10	-415 485	-405 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 917</b>	<b>-381 116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-496 624</b>	<b>-8 635 653</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-496 624</b>	<b>-8 635 653</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	4 772 669	4 998 766
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 772 669</b>	<b>4 998 766</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	30 500	30 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 500</b>	<b>30 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 803 169</b>	<b>5 029 266</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-4 268	18
Övriga fordringar	Not 14	111 659	11 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	98 454	130 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>205 845</b>	<b>141 876</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	345 274	1 431 976
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>345 274</b>	<b>1 431 976</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>551 119</b>	<b>1 573 852</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 354 288</b>	<b>6 603 118</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	30 668	30 668	
Reservfond	3 500	3 500	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>34 168</b>	<b>34 168</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 696 848	-61 195	
Årets resultat	-496 624	-8 635 653	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 193 472</b>	<b>-8 696 848</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-9 159 303</b>	<b>-8 662 680</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 677 577	11 944 509
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 677 577</b>	<b>11 944 509</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 338 665	2 381 665
Leverantörsskulder	Not 18	119 235	438 810
Skatteskulder	Not 19	7 711	5 736
Övriga skulder	Not 20	127 255	7 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	243 149	487 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 836 015</b>	<b>3 321 289</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 354 288</b>	<b>6 603 118</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	Not 10	-496 624	-8 635 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.			
Avskrivningar		226 097	226 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-270 527</b>	<b>-8 409 557</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)		-63 969	-42 176
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)		-442 274	555 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-776 770</b>	<b>-7 895 976</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skuld		-309 932	8 239 411
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-309 932</b>	<b>8 239 411</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 086 702</b>	<b>343 435</b>
Likvidamedel vid årets början		1 431 976	1 088 541
Likvidamedel vid årets slut		345 274	1 431 976
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>			
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.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	Slutår
Byggnader	Linjär	2044

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	1 877 172	1 706 087
Hyror, lokaler	35 263	7 871
Hyror, garage	13 500	8 550
Hyror, p-platser	51 828	52 401
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 940	-2 664
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 400	-2 660
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 248	-14 159
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 936 175</b>	<b>1 755 426</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	39 600	39 600
Övriga ersättningar	16 101	14 426
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Övriga rörelseintäkter	740	6 964
Försäkringsersättningar	0	74 394
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>56 436</b>	<b>135 384</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-689 751	-8 542 157
Reparationer	-52 990	-221 611
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 695	-50 127
Försäkringspremier	-36 579	-32 601
Kabel- och digital-TV	-39 563	-39 564
Pcb/Radonsanering	-27 864	-14 980
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 368	-2 368
Obligatoriska besiktningar	-31 419	0
Snö- och halkbekämpning	-4 373	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-1 279
Förbrukningsinventarier	-26 222	-21 409
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 847
Vatten	-115 564	-104 011
Fastighetsel	-80 279	-108 140
Uppvärmning	-342 949	-313 967
Sophantering och återvinning	-47 295	-51 874
Förvaltningsarvode drift	-100 655	-190 897
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 647 367</b>	<b>-9 697 432</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 784	-185 261
IT-kostnader	-7 238	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-956
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-9 902
Kontorsmateriel	-8 096	-4 917
Medlems- och föreningsavgifter	-2 970	-2 970
Bankkostnader	-3 141	-2 300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-212 854</b>	<b>-221 819</b>

#### Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-226 097	-226 097
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-226 097</b>	<b>-226 097</b>

#### Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	610	2 928
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>610</b>	<b>2 928</b>

#### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 745	17 722
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 808
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	35
Övriga ränteintäkter	213	14
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 958</b>	<b>21 579</b>

#### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-414 683	-294 713
Övriga räntekostnader	-802	0
Övriga finansiella kostnader	0	-110 909
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-415 485</b>	<b>-405 622</b>



**Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Erhållen ränta	11 958	21 579
Erlagd ränta	-415 485	-405 622

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 212 027	10 212 027
Mark	29 380	29 380
Anslutningsavgifter	226 250	226 250
	<b>10 467 657</b>	<b>10 467 657</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 467 657</b>	<b>10 467 657</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-5 242 642	-5 016 545
Anslutningsavgifter	-226 250	-226 250
	<b>-5 468 892</b>	<b>-5 242 795</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-226 097	-226 097
	<b>-226 097</b>	<b>-226 097</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 694 989</b>	<b>-5 468 892</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>4 772 668</b>	<b>4 998 765</b>
--------------	------------------	------------------

Byggnader	4 743 288	4 969 385
Mark	29 380	29 380
Anslutningsavgifter	0	0

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>19 309 000</b>	<b>19 309 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>13 889 000</i>	<i>13 889 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 420 000</i>	<i>5 420 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	30 500	30 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>30 500</b>	<b>30 500</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-4 268	18
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-4 268</b>	<b>18</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 659	11 446
Andra kortfristiga fordringar	100 000	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>111 659</b>	<b>11 446</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 398	36 579
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 165	41 874
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 891	9 891
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	42 068
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>98 454</b>	<b>130 412</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	135 630	574 359
Transaktionskonto	209 644	857 617
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>345 274</b>	<b>1 431 976</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 016 242	14 326 174
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-309 932	-266 932
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 028 733	-2 114 733
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 677 577</b>	<b>11 944 509</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,50%	2024-03-01	2 114 733,00	0,00	43 000,00	2 071 733,00
SEB	1,58%	2025-03-28	1 773 750,00	0,00	55 000,00	1 718 750,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2025-03-30	10 437 691,00	0,00	211 932,00	10 225 759,00
<b>Summa</b>			<b>14 326 174,00</b>	<b>0,00</b>	<b>309 932,00</b>	<b>14 016 242,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 Stadshypotek lån om 2 071 733 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 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	119 235	437 001
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 809
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>119 235</b>	<b>438 810</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 711	5 736
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 711</b>	<b>5 736</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	123 906	0
Medlemmarnas reparationsfonder	3 349	3 349
Övriga skulder	0	4 286
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>127 255</b>	<b>7 635</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	10 369
Upplupna räntekostnader	9 412	6 885
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	180 192
Upplupna elkostnader	7 868	15 386
Upplupna vattenavgifter	8 915	9 338
Upplupna värmekostnader	47 160	47 180
Upplupna kostnader för renhållning	4 818	3 825
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	0	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 062
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 977	155 707
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>243 149</b>	<b>487 443</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 865 500	10 865 500

Föreningen har inte identifierat några eventualityförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Strängnäs 2024-05-20  
Ort och datum

Nicklas Eklund  
Nicklas Eklund

Jani Laukkanen  
Jani Laukkanen

Mikael Eklund  
Mikael Eklund

Eric Sonnerud Alhammar  
Eric Sonnerud Alhammar

Bo Freij  
Bo Freij

Johanna Dris  
Johanna Dris

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-23

Niklas Bromér  
KPMG AB  
Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tingstugan i Strängnäs, org. nr 719500-1008

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tingstugan i Strängnäs 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp lyser, 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. Risker 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.

## 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 Tingstugan i Strängnäs för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

## Styrelsens ansvar

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

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

---

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

---

## Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma avhållas en gång om året före juni månads utgång. Så har inte skett under 2023 utan stämman avhölls under juli månad.

Malmö den 23:e maj 2024

KPMG AB



Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

---

# 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

med 20,6 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 planenliga 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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) 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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) 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
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	1 647 367	9 697 432
Övriga externa kostnader	212 854	221 819
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	226 097	226 097
Finansiella poster	402 917	381 116
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 489 234</b>	<b>10 526 464</b>
<b>Driftkostnadsfördelning</b>		
Belopp i kr	2023	2022
Fastighetskötsel grund	75 000	140 500
Pcb/radon	27 864	14 980
Rabatt/återbäring från RB	-2 200	-2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	2 368	2 368
Städ grund	19 745	21 234
Städ extra	1 800	0
Obligatoriska besiktningkostnader	31 419	0
Snö- och halkbekämpning	4 373	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 019	1 944
Rep installationer utg för köpta tj	3 958	7 965
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	16 838	8 858
Rep install utg för köpta tj Värme	10 648	2 250
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	10 456
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 394	10 863
Försäkringskostnader	6 531	179 274
Vandalisering	8 603	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	3 277 845
UH installationer utg för köpta tj Värme	23 375	5 220 800
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	43 513
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	666 376	0
Fastighetsel	80 279	108 140
Uppvärmning	342 949	313 967
Vatten	115 564	104 011
Sophämtning	47 295	45 049
Hyra container	0	6 825
Fastighetsförsäkring	36 579	32 601
Ersättningar till hyresgäster	0	1 279
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	39 563	39 564
Extradebiteringar teknisk förvaltning	1 188	0
Felanmälan/jour	2 922	29 163
Fastighetsskatt	51 695	50 127
Förbrukningsinventarier	0	10 588
Förbrukningsmaterial	26 222	10 821
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	782
Övriga kostnader för transportmedel	0	4 065
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 647 367</b>	<b>9 697 432</b>

---

# RBF Tingstugan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Tingstugan 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](http://www.riksbyggen.se)

