

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Överdäcket
Org nr: 716418-6251





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	15
Noter.....	16

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Överdäcket får
härmed avge årsredovisning för
räkensåråret
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 1984-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 30% till 21%.

Föreningens resultat för år 2023 är -314 tkr vilket kan jämföras med föregående års resultat om 829 tkr. Föreningen redovisar ett negativt resultat inklusive avskrivningar eftersom de under året har haft högre underhållskostnader vilka innefattat ett fläktbyte, se underhållsspecifikation på sida 5. Vidare har räntekostnaderna ökat i och med omsättning av lån. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% fr.o.m. 2024-01-01 vilket kommer ge helårseffekt under 2024 om +642 tkr. Föreningen har en bra nivå för sparande/kvm (242 kr/kvm). Vidare har föreningen amorterat 5 msek under 2023 vilket har påverkat kassaflödet negativt men på sikt håller nere räntekostnaderna vilket minskar föreningens räntekänslighet. I årets resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 160 m², vilket motsvarar 12% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noe Ark 1 och Skaraborg 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Vid utlämnande av nyckel till föreningens hantverkare, uppmanar vi bostadsrättsinnehavarna att höra med sitt försäkringsbolag om vilka villkor som gäller.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun med en årlig avgäld på 3 570 tkr.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	61
3 rum och kök	73
4 rum och kök	51
5 rum och kök	16
6 rum och kök	11

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	21
Garage	110
Varav 3 st MC platser	

Föreningen har även en lokal som upplåts med bostadsrätt.

Total tomtarea	7 635 m ²
Bostadsrätt	17 626 m ²
Lokal hyresrätt	1 234 m ²
Lokal bostadsrätt	71 m ²
Total lokalarea	1 305 m ²
Total area med bostadsrätt	17 697 m ²

Årets taxeringsvärde	920 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	920 000 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Löptid	Yta m ²
Tandläkare Clas Andersson	2027-09-30	96,5
Fastighetssnabben AB	2026-09-30	28,0
Ft Drift AB	2026-12-31	51,5
Hairstars i Stockholm AB	2026-01-31	89,0
House Of Ale AB	2027-04-30	237,0
House Of Ale AB	2027-04-30	67,0
Kaja Bar och Restaurang AB	2026-11-30	46,5
Retouch Layer 1 AB	2026-01-31	30,0
Siquir Deodato	2025-08-30	11,0
Sollentuna Byggteknik AB	2026-10-31	16,0
Sthlm kommun/Södermalms stadsdelsförvalt	2025-03-31	36,6
Södermalms Stadsdelsförv	2026-09-30	388,0
Tove Alsterdal Publishing AB	2026-09-30	15,0
Vison´S Butik AB	2025-09-30	38,5
Vison´S Butik AB	2025-09-30	47,5
Ö.s Måleri AB	2025-04-30	21,0



Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,28 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm.

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	Ekonomisk förvaltning
FT Drift	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Bergfast	Utvändig skötsel
Color Off	Klottersanering
PM larm	Nyckelsystem
Mellansvenska Städ	Städning och skötsel
Fyrfasen AB	El
Ellevio AB	Elnät
Fortum Energi och Värme	Fjärrvärme
Stockholm Stad	Hushållssopor
PreZero	Grovsopor
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Tele 2	Kabel-TV
Telia	Telia öppen fiber
Hiss och Elteknik AB	Hisservice
Takjour	Takskottning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Söderdäcket tillsammans med BRF Saturnus 21. Föreningens andel är 74 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageutrymme inom området.

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 491 tkr och planerat underhåll för 2 103 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 1 350 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
OVK	2014
Tvättstugor	2014
Belysning allmänna utrymmen	2014
Stamspolning	2014
Lokaler	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Installationer	2015
Markytor	2015
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Lokaler	2017
Tvättstugor	2017
Installationer	2017
Hissar	2020
OVK	2018
Markyta förskola	2021
Ny tvättmaskin och målning	2021
Huskropp utvändigt, lagning fasad	2021
Renovering blomlådor och parksoffor	2021
Byte av torktumlare	2022
Byte av cirkulationspump	2022
Byte av fläktar och filter	2022
Underhåll tak	2022
Tvätta och laga fasad	2022

Årets utförda underhåll	Belopp (kr)
Byte av tvättmaskin	66 589
Byte av fläktar	1 112 081
Byte expansionkärl värmepump	95 256
Lagning och målning fasad, burspråk samt midjebläck	793 488
Byte sandlådor	35 363



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Daniel Humble	Ordförande	Stämman
Maria Bartholdson	Ledamot	Stämman
Lars-Gerhard Fernandez	Ledamot	Stämman
Daniel Edström	Ledamot	Stämman
Stefan Karmedal	Ledamot	Stämman
Linnéa Regnander	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
David Löwy	Suppleant	Stämman
Fredric Eriksson	Suppleant	Stämman
Malin Kärn	Suppleant	Stämman
Liza Malmqvist	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	Stämman
Lars-Ola Persson	Förtroendevald revisor	Stämman
Björn Börjesson	Revisorssuppleant	Stämman

Utdrag ur protokoll från stämman 2023 punkt 17:

"Stämman godkände Valberedningens motivering gällande val av extern revisor som ej uppehåller titeln Godkänd och uppdrog åt den nya styrelsen att uppdatera till Riksbyggens nya stadgar när dessa är klara då de anammade formuleringen bör i stället för skall gällande godkänd revisor för bostadsrättsföreningar."

Styrelsens kommentar: Riksbyggens nya stadgar har behandlats och läggs fram i och med stämman 2024 för beslut. Det krävs två på varandra följande stämmor för att de skall träda i kraft. Under §68 Revisorer återfinns formuleringen bör i stället för skall gällande godkänd revisor.

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Ewa Ihrman	Sammankallande	Stämman
Tove Alsterdal		Stämman
Ann Bernes		Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 317 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 317 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år (avser årsavgift bostadsrätt/yta bostadsrätt, ej lokal bostadsrätt eller övriga tilläggssavgifter).



Väsentliga händelser

Nedan redovisas väsentliga händelser under året.

Bostadsrätter och lokaler

- Under året har 18 överlåtelser av bostadsrättslägenheter genomförts varav 14 via köp, 1 via förvärv och 3 via gåva.
- Ingen ny andrahandsuthyrning har tillkommit men beviljat en förlängning (utökad tid) av en befintlig har skett.
- Inga lokalavtal som har löpt ut under perioden har behövs skrivas om. Ett lokalavtal har överlåtit under perioden och ny hyresgäst har tillträtt.

Trivsel och miljö

- Ansvarig för trivselfrågor har under året gjort rundvandringar i fastigheten och på gårdar och mött medlemmar.
- Åtgärder på gårdarna (fem) och passagerna (två):
 - under våren har växtlighet som blivit förstörda av snön/snöskottning åtgärdats.
 - samtliga utemöbler har inoljats.
- Julgranar med belysning sattes upp på våra fem gårdar inför advent.
- Beslut om städning av gästlägenheten via städfirma en gång i månaden med start i januari 2024.

Ekonomi

- Styrelsen har beslutat att
 - lägga om tre lån se vidare *not 17*
 - amortera av lån, se vidare *not 17*
- Föreningen fick tillbaka felaktigt fakturerad tomträttsavgäld från Stockholms stad på 1 035 584 kr vilket har använts till extra amortering.
- Budget för 2024 har utarbetats och beslutats. Och i o m detta beslutades om en höjning av medlemsavgiften från januari 2024 med 5 % på ekonomiska förvaltarens inrådan med tanke på omläggning av lån till högre räntenivå, åtskillig inflationspåverkan vi drabbats av likt övriga bostadsrättsföreningar i samhället samt för att säkra underhållsfonden.

Information

- I november höll styrelsen glögg med efterföljande informationsmöte för medlemmar - arrangemanget skedde i föreningslokalen.
- Informationsbladet Arket har publicerats i 4 nummer på webbsidan och vid infotavlorna vid portarna. I o m utgåva 2 2023 lanserades ny layout och disposition.
- Webbsidan www.overdacket.se texter har uppdaterats där behov funnits utöver nyhetspublicering.
- Facebookgruppen är fortsatt en interaktiv plattform för medlemmar i föreningen och utgör komplement för styrelsen för nyheter vid sidan om webbsidan och anslag i portarna.

Förvaltning

Utöver årets utförda underhåll under rubrik *Teknisk status* vill styrelsen belysa följande punkter:

- Årliga besiktningar och rapporter som utförts/lämnats:
 - besiktning av fem lekplatser
 - besiktning av sjutton hissar
 - besiktning av plåt- och tegeltaken med åtgärder utförda där så behövts.
 - inskickad köldmediarapport gällande värmepumpen i Undercentralen på Sankt Paulsg. 7A.
 - Brandskyddstillsyn, två rapporter samt genomgång av dokumentation.
- Tecknat fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg (tillägget gäller samtliga medlemmar) med försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Under 2023 startades sju lägenhetsrenoveringar/ombyggnationer efter godkännande. Två av dessa resulterade i ett elavbrott och en större vattenskada.
- Fortsatta diskussioner gällande föreningens matavfalls- och hushållssoppantering och kommande behov av sortering på markplan av hushållssopor.
- Fortsatt utredning och arbete angående värme och kyla i lägenhet som medlemmar drabbats av.
- Ventilationsfläktar Etapp II avslutande byte av frånluftsfläktar för lägenheterna.
- Kanalrensning och besiktning av samtliga lägenheter har utförts.
- Stuprör komplettering med lövrensare.
- Slutfört upphandling av ramavtal belysningsarmaturer för utbyte av trasiga i trapphus där utförandet sker på avrop. Det är några få som bytts under 2023.
- Genomgång av fastigheten för uppdatering av föreningens Underhållsplan.



Styrning

- Interna dokument har uppdaterats som ansvarsområde och årsplan för mandatperioden 2023 - 2024.
- Styrelsen har arrangerat gemensam middag under december riktad mot styrelsen, valberedning och internrevisor i syfte att kunna träffas och skapa kontakt inför kommande arbete.
- Kontakt och möte mellan ordföranden i Saturnus styrelse och vår inför 2023s årsstämma i garagesamfälligheten Söderdäcket har genomförts (då de båda styrelserna representerar ägandet i garagesamfälligheten).
- Föreningens representation i garagesamfälligheten Söderdäcket har beslutats för mandatperiod 2023–2024 och vår ordförande närvarade vid dennes årsstämma 2023.
- Extra stämma hölls den 7 december gällande motion 2023-03 om mandat för styrelsen att fatta beslut utifrån arbetsgruppens förslag.

Arbetsgrupper

- Bredbandsgruppen, vilken bildades efter årsstämman 2023 för motion 2023-03 Gemensamt bredband, har arbetat fram underlag för styrelsen att fatta beslut om. Gruppen presenterade förslaget för medlemmarna vid Glögg och informationsmötet i november.

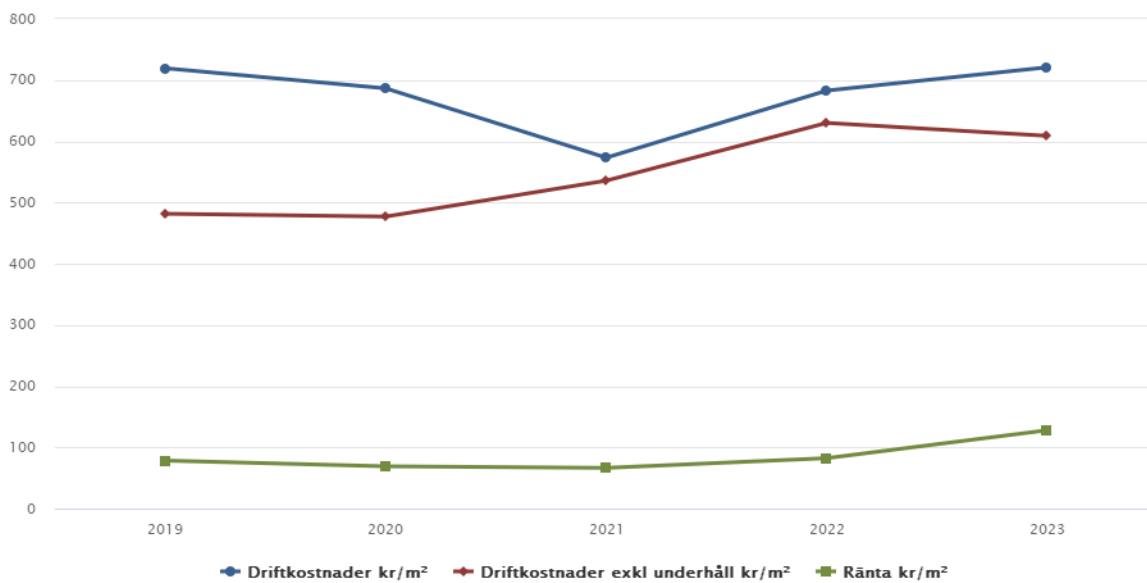
I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 751 939	17 462 356	17 302 927	17 291 573	17 099 151
Resultat efter finansiella poster	-313 831	828 976	2 371 844	467 907	-358 073
Soliditet %	52	51	50	49	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	74	75	78	77	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	796	796	796	796	796
Driftkostnader kr/kvm	715	677	569	681	714
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	604	625	531	473	478
Energikostnad kr/kvm	177	191	142	127	131
Sparande kr/kvm	239	240	307	377	361
Ränta kr/kvm	127	82	66	69	78
Skuldsättning kr/kvm	5 991	6 255	6 478	6 624	7 046
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 409	6 691	6 930	7 086	7 538
Räntekänslighet %	8,0	8,4	8,7	8,9	9,5



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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 592 058	7 416 443	9 514 356	31 263 111	828 976
Disposition enl. årsstämmobeslut				828 976	-828 976
Reservering underhållsfond			1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 102 777	2 102 777	
Årets resultat					-313 831
Vid årets slut	79 592 058	7 416 443	8 761 579	32 844 864	-313 831

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	32 092 087
Årets resultat	-313 831
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 102 777
Summa	32 531 033

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	32 531 033
--	-------------------

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	17 751 939	17 462 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 245 515	1 338 265
Summa rörelseintäkter		18 997 454	18 800 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 536 377	-12 821 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-479 674	-618 060
Personalkostnader	Not 6	-424 437	-369 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 731 774	-2 731 774
Summa rörelsekostnader		-17 172 262	-16 540 230
Rörelseresultat		1 825 192	2 260 391
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 421	26 894
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	256 079	87 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 400 523	-1 546 286
Summa finansiella poster		-2 139 023	-1 431 415
Resultat efter finansiella poster		-313 831	828 976
Årets resultat		-313 831	828 976



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	230 793 462	233 525 237
Summa materiella anläggningstillgångar		230 793 462	233 525 237
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	271 500	271 509
Summa finansiella anläggningstillgångar		271 500	271 509
Summa anläggningstillgångar		231 064 962	233 796 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	15	2 316
Övriga fordringar	Not 14	563 821	477 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 279 742	1 229 244
Summa kortfristiga fordringar		1 843 578	1 708 564
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	12 379 425	15 853 468
Summa kassa och bank		12 379 425	15 853 468
Summa omsättningstillgångar		14 223 003	17 562 032
Summa tillgångar		245 287 965	251 358 777



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 008 501	87 008 501
Fond för yttre underhåll		8 761 579	9 514 356
Summa bundet eget kapital		95 770 080	96 522 857
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		32 844 863	31 263 111
Årets resultat		-313 831	828 976
Summa fritt eget kapital		32 531 033	32 092 087
Summa eget kapital		128 301 113	128 614 943
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 000 000	64 000 000
Summa långfristiga skulder		49 000 000	64 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	64 415 079	54 415 079
Leverantörsskulder		650 179	1 286 470
Övriga skulder		171 826	107 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 749 769	2 935 226
Summa kortfristiga skulder		67 986 853	58 743 834
Summa eget kapital och skulder		245 287 965	251 358 777



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-313 831	828 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 731 774	2 731 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 417 943	3 560 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-134 984	-48 322
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-757 011	1 379 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 525 949	4 892 373
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	9	58 710
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	9	58 710
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 000 000	-4 224 421
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	-4 224 421
Årets kassaflöde	-3 474 042	726 662
Likvidamedel vid årets början	15 853 469	15 126 807
Likvidamedel vid årets slut	12 379 426	15 853 469
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	120 år

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	12 844 140	12 844 140
Årsavgifter, lokaler	51 860	51 860
Hyror, lokaler	3 244 311	2 954 721
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 004
Bränsleavgifter, bostäder	1 194 028	1 196 032
Debiterad fastighetsskatt	417 600	417 607
Summa nettoomsättning	17 751 939	17 462 356

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gemensamhetslokal	17 900	17 100
Övernattningslägenhet, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	109 829	135 638
Erhållna statliga bidrag, elstöd	319 821	0
Utdelning Söderdäcket, inkl.eldebitering samt gångförbindelse BRF Saturnus	797 965	1 185 527
Summa övriga rörelseintäkter	1 245 515	1 338 265



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 102 777	-990 613
Reparationer	-545 216	-453 337
Självrisk	-52 500	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-773 224	-758 104
Tomträttsavgäld	-3 570 333	-4 222 000
Försäkringspremier	-266 498	-251 512
Kabel- och digital-TV	-54 893	-49 801
Återbäring från Riksbyggen	2 900	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-57 745	-4 148
Serviceavtal	-19 854	-18 170
Obligatoriska besiktningar	-469 394	-116 064
Snö- och halkbekämpning	-279 110	-215 318
Förbrukningsinventarier	-493	-6 553
Vatten	-631 514	-517 646
Fastighetsel	-1 116 055	-1 745 114
Uppvärmning	-1 606 409	-1 350 801
Sophantering och återvinning	-543 952	-555 442
Förvaltningsarvode drift	-1 449 307	-1 570 174
Summa driftskostnader	-13 536 377	-12 821 298

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-243 365	-245 538
IT-kostnader	-35 620	-29 300
Arvode, yrkesrevisor	-20 575	-26 041
Övriga försäljningskostnader	-2 838	-3 000
Övriga förvaltningskostnader	-65 304	-66 808
Kreditupplysningar	-5 923	-4 148
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 100	-48 059
Telefon och porto	-20 216	-19 563
Medlems- och föreningsavgifter	-5 350	-10 700
Konsultarvoden	-27 400	-27 800
Bankkostnader	-6 383	-2 520
Advokat och rättegångskostnader	0	-94 750
Övriga externa kostnader	-2 600	-39 835
Summa övriga externa kostnader	-479 674	-618 060



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-286 848	-265 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 922	-20 000
Sociala kostnader	-100 667	-83 498
Summa personalkostnader	-424 437	-369 098

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 731 774	-2 731 774
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 731 774	-2 731 774

Not 8 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	5 421	26 894
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 421	26 894

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	245 932	87 217
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	566	75
Övriga ränteintäkter	9 581	684
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	256 079	87 977

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 400 523	-1 546 286
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 400 523	-1 546 286



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	327 812 941	327 812 941
Tillkommande utgifter	801 750	801 750
	328 614 691	328 614 691
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 614 691	328 614 691

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-94 287 704	-91 555 929
Tillkommande utgifter	-801 750	-801 750
	-95 089 454	-92 357 679

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 731 775	-2 731 775
	-2 731 775	-2 731 775

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-97 821 229	-95 089 454
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

230 793 462	233 525 237
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	230 793 462	233 525 237
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	877 000 000	877 000 000
Lokaler	43 000 000	43 000 000

Totalt taxeringsvärde

920 000 000	920 000 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>353 000 000</i>	<i>353 000 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>567 000 000</i>	<i>567 000 000</i>
--------------------	--------------------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	271 500	271 509
Summa andra långfristiga fordringar	271 500	271 509

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15	2 316
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15	2 316



Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	296 548	311 668
Skattekonto	174 917	165 336
Andra kortfristiga fordringar	92 356	0
Summa övriga fordringar	563 821	477 004

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 546	53 234
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 259	57 527
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 424	13 674
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 249	1 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 264	67 755
Förutbetald tomträttsavgäld	1 124 000	1 035 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 279 742	1 229 244

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	8 558 601	5 403 233
Transaktionskonto	3 820 824	10 450 235
Summa kassa och bank	12 379 425	15 853 468

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	113 415 079	118 415 079
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-64 415 079	-54 415 079
Långfristig skuld vid årets slut	49 000 000	64 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-10-30	18 000 079,00	-18 000 079,00	0,00	0,00
NORDEA	0,81%	2023-11-29	36 415 000,00	-32 415 000,00	4 000 000,00	0,00
SEB	4,54%	2024-03-20	0,00	18 000 079,00	1 010 000,00	16 990 079,00
SEB	2,11%	2024-04-28	15 000 000,00	0,00	0,00	15 000 000,00
SEB	4,46%	2024-11-28	0,00	32 425 000,00	0,00	32 425 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2025-12-30	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2026-07-30	19 000 000,00	0,00	0,00	19 000 000,00
Summa			118 415 079,00	10 000,00	5 010 000,00	113 415 079,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18 trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 284	967
Upplupna räntekostnader	173 680	160 044
Upplupna driftskostnader	131 998	70 871
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 604	54 859
Upplupna elkostnader	124 579	326 347
Upplupna vattenavgifter	53 145	53 145
Upplupna värmekostnader	252 851	205 012
Upplupna kostnader för renhållning	107 071	96 558
Upplupna revisionsarvoden	26 500	31 600
Upplupna styrelsearvoden	20 000	3 078
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 250	8 305
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 785 806	1 924 440
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 749 769	2 935 226

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	233 752 000	233 752 000
Varav i Lantmäteriets ägararkiv	-43 888 000	-43 888 000
Summa ställda fastighetsinteckningar	189 864 000	189 864 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har per 22 februari 2024 placerat 6,5 msek i 1 år på SBAB till 4,01% ränta. Övriga sparmedel, 4,2 msek ligger placerade till rörlig sparränta hos SBAB, fn. 3,50%.

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Daniel Humble

Maria Bartholdson

Lars-Gerhard Fernandez

Daniel Edström

Linnéa Regnander

Stefan Karmedal

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Lars-Ola Persson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557512945985

Dokument

231032 Årsredovisning 2023 Huvuddokument 24 sidor Startades 2024-03-15 11:04:45 CET (+0100) av Liza Malmqvist (LM) Färdigställt 2024-03-18 10:24:29 CET (+0100)	Valberedningens förslag Överdäcket 2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Liza Malmqvist (LM)
Bilagor Bilaga 2 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Liza Malmqvist (LM)	

Initierare

Liza Malmqvist (LM) Riksbyggen liza.x.malmqvist@riksbyggen.se
--

Signerare

Daniel Edström (DE) daneds72@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL EDSTRÖM" Signerade 2024-03-15 11:05:39 CET (+0100)	Maria Bartholdson (MB) bartholdson@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Maria Bartholdson" Signerade 2024-03-18 08:53:48 CET (+0100)
--	--



Verifikat

Transaktion 09222115557512945985

Daniel Humble (DH)
tillminmail@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL HUMBLE"
Signerade 2024-03-15 11:05:21 CET (+0100)

Lars-Gerhard Fernandez (LF)
lars.fernandez@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-GERHARD FERNANDEZ"
Signerade 2024-03-15 14:37:57 CET (+0100)

Stefan Karmedal (SK)
stefankarmedahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Ulf Karmedal"
Signerade 2024-03-15 12:00:46 CET (+0100)

Linnéa Regnander (LR)
Linnea.Regnander@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINNÉA REGNANDER"
Signerade 2024-03-15 13:18:58 CET (+0100)

Lars- Ola Persson (LOP)
lars-ola.persson@serafimfinans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS PERSSON"
Signerade 2024-03-18 09:11:07 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-03-18 10:24:29 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512945985

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket, org.nr 716418-6251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. 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 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. 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 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.

Förtroendevald revisors 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna

bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Anmärkning

Som anges på sid 6 i årsredovisningen valdes den externa revisorn vid stämman 2023 med beaktande att man skulle ha nya stadgar inför revisionen för år 2023 som skulle ange att man endast bör och inte skall ha auktoriserad eller godkänd revisor. Nya stadgar kommer att behandlas först vid kommande ordinarie stämma.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Lars-Ola Persson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512949177

Dokument

231032 Revisionsberättelse 2023
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-03-18 09:20:45 CET (+0100) av Liza Malmqvist (LM)
Färdigställt 2024-03-18 10:25:07 CET (+0100)

Initierare

Liza Malmqvist (LM)
Riksbyggen
liza.x.malmqvist@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2024-03-18 10:25:07 CET (+0100)

Lars-Ola Persson (LP)
lars-ola.persson@serafimfinans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS PERSSON"
Signerade 2024-03-18 09:28:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Valberedningens förslag till Brf Överdäckets föreningsstämma 25 april 2024

Valberedningens sammansättning:

Ewa Ihrman, sammankallande och ledamot

Tove Alsterdal, ledamot

Ann Bernes, ledamot

Vårt uppdrag

Enligt föreningens stadgar har valberedningen till uppgift att föreslå medlemmar till en styrelse som på ett kompetent och betryggande sätt kan fullgöra sina uppgifter. Valberedningen ska i sina förslag sträva efter balans i fråga om ledamöternas ålder, kön, adress inom föreningen och bakgrund (kompetens, kunskap och erfarenhet). Valberedningen ska också föreslå styrelseordförande och revisorer jämte revisorssuppleant samt ersättning till styrelse och suppleanter.

Vidare, enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter med minst tre och högst sju suppleanter, varav Riksbyggen utser en ledamot och en suppleant och föreningsstämman utser övriga ledamöter och suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter utses för en period av högst två år. Av tradition utser stämman ordförande för ett år i taget. Även suppleanter brukar utses på ett år. Föreningsstämman ska också utse en extern och en intern revisor jämte suppleanter. Om extern revisor är ett registrerat revisionsbolag utses suppleant endast för intern revisor. Avslutningsvis, föreningsstämman väljer valberedning och beslutar om ersättning till styrelse, revisorer och valberedning.

Valberedningens arbete

Valberedningen har hållit möten, sökt och bedömt kandidater, för att diskutera och besluta om förslag till förtroendeuppdrag i Brf Överdäcket för verksamhetsår 2024-2025.

Vid bedömningen har hänsyn tagits till kompetens, erfarenhet samt föreningens behov och långsiktiga mål. Enskilda möten har hållits med samtliga styrelsemedlemmar för att få en bild av hur styrelsen fungerar och vilka kompetenser som kan behövas framöver. Valberedningen har lyft sin strävan efter en balans mellan kontinuitet och förnyelse i styrelsesammansättningen där funktionen ska sikta på att i möjligaste mån vara individoberoende.

Valberedningen bedömer att föreslagna kandidater har de egenskaper och erfarenhet som krävs för att leda och utveckla Brf Överdäcket under det kommande året och vi hoppas på stöd från stämman för dessa förslag. Vi föreslår vidare att styrelsen även kommande verksamhetsår består av sex ledamöter och fyra suppleanter (varav en ledamot och en suppleant utses av Riksbyggen).

Precis så som informerades på föregående års föreningsstämma så har föreningens revisor under många år varit Per Engzell vid Engzells revisionsbyrå. Föreningen är nöjd med samarbetet och fortsätter därför gärna att anlita Engzells revisionsbyrå. Som tidigare framförts, har det visat sig att det finns en formulering i stadgarna (§68) som ställer till det vid revisorsvalet: formuleringen lyder att det "SKA" vara en godkänd revisor. Den titeln är daterad och finns inte längre, men den som tidigare haft den kan fortsätta betala för den, vilket Engzells inte längre gör. I uppdaterade stadgar är formuleringen "BÖR" vara en godkänd revisor.

Valberedningen föreslår därför omval av Per Engzell som revisor, samtidigt som styrelsen föreslår en stadgeändring i takt med tiden. Som redan framförts, kräver stadgeändringen också utlysande av en extrastämma.

Valberedningens förslag för verksamhetsåret 2024/2025

- Åke Allard föreslås till ordförande vid stämman.
- Styrelsen ska bestå av sex ledamöter och fyra suppleanter, varav fem ledamöter och tre suppleanter utses av stämman (oförändrat).

Förslag till arvoden

- Till styrelsen som helhet, inklusive suppleanter, föreslås ett arvode om totalt 5,5 prisbasbelopp inklusive soc avgifter, att fördelas inom styrelsen (oförändrat).
- Till externrevisorn ska arvode utgå enligt godkänd räkning.
- Till internrevisorn och valberedningen föreslås en arvodeshöjning i enlighet med Riksbyggens rekommendationer för styrelsearvode 2024. Nytt föreslaget arvode per person ska motsvara 3% av styrelsens totala arvode. Höjningen innebär att arvodet dels kommer följa årligt prisbasbelopp, dels riktas ersättningen till person i stället för ersättning till grupp.

Förslag till styrelse

Ordförande; Daniel Humble väljs för en period om ett år (omval)

Ledamot; Lars Fernandez väljs för en period om två år (omval)

Ledamot; Stefan Karmedahl väljs för en period om två år (omval)

Ledamot; Maria Bartholdson vald för perioden tom år 2025

Ledamot; Daniel Edström vald för perioden tom år 2025

Suppleant; Malin Kärn väljs för en period om ett år (omval)

Suppleant; David Löwy väljs för en period om ett år (omval)

Suppleant; Inger Andersson väljs för en period om ett år (nyval)

Förslag till övriga uppdrag

Revisor extern; Engzell Revisionsbyrå väljs för en period om ett år (omval)

Revisor intern; Lars-Ola Persson väljs för en period om ett år (omval)

Revisorssuppleant; Björn Börjesson väljs för en period om ett år (omval)

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

RB BRF Överdäcket

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Överdäcket i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

