

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Rbf Korseberg Fjärd  
Org nr: 769638-3806





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Rbf Korseberg Fjärd får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-05.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg kommun.

Resultatet före fondförändringar är – 942 tkr.

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

Föreningens likviditet uppgår till 128%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 331 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strandberidaren 6 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sammanlagt 54 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2022. Fastighetens adress är Sjöbodsvägen 5 A-C i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Total tomtarea 7 531 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 973 m<sup>2</sup>

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA: 1 (GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av väg, gång- och cykelväg mm. I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår 6 st fastigheter, Strandberidaren 2 -7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:2 (GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grönytor, bryggor, lekyta mm. I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår 5 st fastigheter Strandberidaren 2 -3 samt Strandberidaren 5 - 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i fastigheten Vänersborg Onsjö 2:1. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av avloppsanläggning med tillhörande ledningar mm. I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 4 st fastigheter Strandberidaren 3 samt Strandberidaren 5 - 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas

enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning Vänersborg Strandberidaren GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av infartsväg, gästparkering mm. I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår 2 st fastigheter Strandberidaren 6 och Strandberidaren 7. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen avses förvaltas av Korsebergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka ska fastställas av Lantmäterimyndigheten.

### **Förvaltning**

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Styrelsen har beslutat att bostadsrättsföreningen ska bli medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus/Älvsborg. Bostadsrättsföreningen kommer då via garantikapitalbevis att äga 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 31 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2023 och visar på ett underhållsbehov på 434 tkr/år (109 kr/m<sup>2</sup>) för de kommande 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr (75 kr/m<sup>2</sup>). Underhållsplanen rekommenderar en avsättning på 433 tkr medan den ekonomiska planen räknar på en avsättning på 159 tkr till underhållsfonden. Styrelsen kommer på sikt se över avsättningsnivån till underhållsfonden för att säkerställa att den är tillräcklig.

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>
Roger Sandgren	Ordförande	2025
Bernt Mannelqvist	Sekreterare	2024
Eva Andersen	Vice ordförande	2025
Charlotte Krjukoff	Ledamot	2024
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Patricia Aronsson	Suppleant	2024
Tore Ottosson	Suppleant	2024
Gustav Thorin	Suppleant Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Ansvarig revisor: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024
Ann-Sofie Eriksson	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Linus Otto	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Riksbyggen förvärvade 3st osålda lägenheter enligt RB-avtalet våren 2023.

Sista inflyttningarna i föreningen ägde rum under våren 2023. Sedan dess har alla lägenheter varit sålda.

Vid årsskiftet ägde Riksbyggen 5st hyrköpslägenheter, en osåld lägenhet och en visningslägenhet.

Den osålda lägenheten har sålts under början av 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 1 januari 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 771 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 482 155	33 158	-	-
Resultat efter finansiella poster	-941 829	-107 681	-7 550	-
Balansomslutning	160 223 903	237 212 992	2 062 612	724 000
Soliditet %	69	12	100	100
Likviditet %	128	76	21 348	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	852	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	117	-	-	-
Sparande kr/kvm	83	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm	12 479	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 479	-	-	-
Räntekänslighet %	14,6	-	-	-

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

### Upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -942 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 1 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +331 tkr. Detta är en ny förening som kommer ha stora avskrivningar de kommande åren. För att bevaka likviditeten i föreningen har det upprättats en flerårsbudget samt en likviditetsbudget på fem år (2024-2028). Likviditetsbudgeten visar en positiv utgående likviditet för respektive år med förutsättningen att föreningens årsavgift höjs med 3% årligen under denna tidsperiod. Föreningen har ingen låneomsättning förrän år 2025 och enligt marknadens prognoser ser ränteläget ut att sjunka under 2024 vilket då skulle resultera i förmånligare låneomsättning när den dagen kommer.

### Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 912 000	13 250	-20 800	-107 681
Disposition enl. årsstämmobeslut			-107 681	107 681
Reservering underhållsfond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Nya insatser och upplåtelseavgifter	83 258 000			
Årets resultat				-941 829
<b>Vid årets slut</b>	<b>111 170 000</b>	<b>313 250</b>	<b>-428 481</b>	<b>-941 829</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-128 481
Årets resultat	-941 829
Årets fondreservering enligt stadgarna	-300 000
<b>Summa</b>	<b>-1 370 311</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 370 311**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 482 155	33 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	230 669	29 402
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 712 824</b>	<b>62 560</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 024 609	-45 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 246	-48 408
Personalkostnader		-30 491	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 272 593	-107 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 892 940</b>	<b>-201 326</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>819 884</b>	<b>-138 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	851	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 453	31 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 771 017	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 761 713</b>	<b>31 085</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-941 829</b>	<b>-107 681</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-941 829</b>	<b>-107 681</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 9	157 401 363	158 581 557
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 824 084	1 887 108
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 225 447</b>	<b>160 468 665</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 225 447</b>	<b>160 468 665</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	73 813 722
Övriga fordringar		7 141	423 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	206 034	180 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>213 175</b>	<b>74 417 747</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	785 281	2 326 580
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>785 281</b>	<b>2 326 580</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>998 456</b>	<b>76 744 327</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>160 223 903</b>	<b>237 212 992</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	111 170 000	27 912 000	
Fond för yttre underhåll	313 250	13 250	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>111 483 250</b>	<b>27 925 250</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-428 481	-20 800	
Årets resultat	-941 829	-107 681	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 370 311</b>	<b>-128 481</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>110 112 939</b>	<b>27 796 769</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 332 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 332 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	249 000	108 540 000
Förskott från kunder	Not 15	0	73 808 000
Leverantörsskulder		76 634	26 974 591
Övriga skulder		42 147	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	411 181	93 632
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>778 963</b>	<b>209 416 223</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>160 223 902</b>	<b>237 212 992</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-941 829
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>	
Avskrivningar	1 272 593
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0
Nedskrivningar	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>330 764</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	74 204 572
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-100 346 261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-25 810 924</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Investeringar i pågående byggnation	
Investeringar i byggnader & mark	
Investeringar i inventarier	-29 375
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering byggnadskreditiv	-108 540 000
Upptaget fastighetslån	49 830 000
Amortering	-249 000
Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter	83 258 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>24 299 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 541 299</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 326 580</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>785 281</b>

---

# 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
Installationer	Linjär	15-30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 064 055	30 243
Hyror, bostäder	7 736	0
Hyror, lokaler	10 781	165
Hyror, garage	96 905	7 948
Hyror, p-platser	191 352	15 222
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-7 736	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-465	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 434	-7 070
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 071	-13 350
Rabatter	-50 528	0
Vattenavgifter	63 205	0
Elavgifter	134 355	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 482 155</b>	<b>33 158</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 352	1 232
Gemensamhetslokal	5 800	0
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	26 776	4 347
Övernattningslägenhet	12 300	0
Elintäkt solceller	16 003	0
Avräkning med Riksbyggen	45 538	23 823
Påminnelseavgift	900	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>230 669</b>	<b>29 402</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-30 580	0
Samfällighetsavgifter	-131 504	0
Försäkringspremier	-50 717	-4 181
Kabel- och digital-TV	-131 108	0
Serviceavtal	-3 285	-3 150
Obligatoriska besiktningar	-22 993	-676
Snö- och halkbekämpning	-42 196	-5 075
Förbrukningsinventarier	-13 804	-1 684
Vatten	-73 070	0
Fastighetsel	-272 289	0
Uppvärmning	-119 245	-26 630
Sophantering och återvinning	-92 917	0
Förvaltningsarvode drift	-40 903	-3 841
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 024 609</b>	<b>-45 237</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-462 350	-36 738
IT-kostnader	-2 999	0
Arvode, yrkesrevisorer	-56 885	-5 075
Övriga förvaltningskostnader	-4 528	0
Kreditupplysningar	-1 568	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 088	-4 347
Telefon och porto	-6 056	-128
Bankkostnader	-2 740	-2 120
Övriga externa kostnader	-32	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-565 246</b>	<b>-48 408</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning byggnader	-1 180 194	-98 349
Avskrivning maskiner och inventarier	-1 469	0
Avskrivning installationer	-90 931	-9 332
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 272 593</b>	<b>-107 681</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Återbäring Länsförsäkringar Älvsborg	851	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>851</b>	<b>0</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	4 183	31 085
Dröjsmålränteintäkter	108	0
Skattefria ränteintäkter	4 162	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 453</b>	<b>31 085</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	141 679 906	0
Mark	17 000 000	0
	<b>158 679 906</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	141 679 906
Mark	0	17 000 000
	<b>0</b>	<b>158 679 906</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>158 679 906</b>	<b>158 679 906</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-98 349	0
	<b>-98 349</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 180 194	-98 349
	<b>-1 180 194</b>	<b>-98 349</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 278 543</b>	<b>-98 349</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>157 401 363</b>	<b>158 581 557</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	140 401 363	141 581 557
Mark	17 000 000	17 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>80 532 000</b>	
<i>varav byggnader</i>	<i>70 583 000</i>	
<i>varav mark</i>	<i>9 949 000</i>	





**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Elbilsladdare	614 075	0
Produktionsanläggning solel	847 665	0
Installation av IMD	434 700	0
	<b>1 896 440</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Elbilsladdare	0	614 075
Produktionsanläggning solel	0	847 665
Installation av IMD	0	434 700
Hjärtstartare	29 375	0
	<b>29 375</b>	<b>1 896 440</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 925 815</b>	<b>1 896 440</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Elbilsladdare	-4 265	0
Produktionsanläggning solel	-2 803	0
Installation av IMD	-2 264	0
	<b>-9 332</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Elbilsladdare	-40 940	-4 265
Produktionsanläggning solel	-28 256	-2 803
Installation av IMD	-21 735	-2 264
Hjärtstartare	-1 469	0
	<b>-92 400</b>	<b>-9 332</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-101 731</b>	<b>-9 332</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 824 084</b>	<b>1 887 108</b>
<b>Varav</b>		
Elbilsladdare	568 870	609 810
Produktionsanläggning solel	816 606	844 862
Installation av IMD	410 701	432 436
Hjärtstartare	27 906	0
<b>Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 780 722
Kundfordringar	0	66 033 000
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>73 813 722</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 513	41 815
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 315	110 213
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 705	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 500	28 344
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>206 034</b>	<b>180 371</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	785 281	2 326 580
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>785 281</b>	<b>2 326 580</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	49 581 000	0
Byggnadskreditiv	0	108 540 000
Avgår kortfristig skuld	0	-108 540 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-249 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 332 000</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,90%	2025-01-14	0,00	16 610 000,00	83 000,00	16 527 000,00
SBAB	3,93%	2026-01-30	0,00	16 610 000,00	83 000,00	16 527 000,00
SBAB	3,79%	2028-01-28	0,00	16 610 000,00	83 000,00	16 527 000,00
<b>Summa</b>			<b>0,00</b>	<b>49 830 000,00</b>	<b>249 000,00</b>	<b>49 581 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

I januari månad 2023 beslutade föreningens styrelse att placera slutfinansieringen i SBAB. Bindningstiden för lånen är 2,3 och 5 år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 249 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 996 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 48 336 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.



**Not 15 Förskott från kunder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder*	0,00	73 808 000,00
<b>Summa förskott från kunder</b>	<b>0,00</b>	<b>73 808 000,00</b>

\*lägenheter som har tillträde 2023

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 335	0
Upplupna elkostnader	31 957	0
Upplupna värmekostnader	40 000	26 630
Upplupna revisionsarvoden	25 000	4 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 932
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 889	60 570
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>411 181</b>	<b>93 632</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 830 000	49 830 000



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Roger Sandgren

---

Bernt Mannelqvist

---

Eva Andersen

---

Charlotte Krjukoff

---

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

---

Ann-Sofie Eriksson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557513952570

## Dokument

Årsredovisning Korseberg Fjärd 2023  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-03-27 17:37:00 CET (+0100) av Maria Eriksson (ME)  
Färdigställt 2024-04-10 10:33:19 CEST (+0200)

## Initierare

Maria Eriksson (ME)  
Riksbyggen  
maria.eriksson@riksbyggen.se

## Signerare

Roger Sandgren (RS)  
boros@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROGER SANDGREN"  
Signerade 2024-03-28 15:43:30 CET (+0100)

Bernt Mannelqvist (BM)  
bernt.ragtvvet@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERNT MANNELQVIST"  
Signerade 2024-03-27 19:49:52 CET (+0100)

Eva Andersen (EA)  
e.andersen63@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margaretha Andersen"  
Signerade 2024-03-29 09:07:27 CET (+0100)

Charlotte Krjukoff (CK)  
lotta@sahtipaja.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHARLOTTE MARGARETA KRJUKOFF"  
Signerade 2024-04-09 17:14:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513952570

Lise-Lotte Johansson (LJ)

*Lise-Lotte.Johansson@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISELOTTE JOHANSSON"

Signerade 2024-03-27 17:55:40 CET (+0100)

Ann-Sofie Eriksson (AE)

*annsofie.eriksson8@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Sofie Eriksson"

Signerade 2024-04-09 23:20:57 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)

*louise.ekstrom@revisorscentrum.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE EKSTRÖM"

Signerade 2024-04-10 10:33:19 CEST (+0200)

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>





## Till föreningsstämman i Rbf Korseberg Fjärd

Org.nr 769638-3806

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Korseberg Fjärd, för räkenskapsåret 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

## **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 Rbf Korseberg Fjärd för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter  
Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Ann-Sofie Eriksson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Ann-Sofie Eriksson

Förtroendevald revisor

Serienummer: 734139fe44535e679e336a732960384b3d55xxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2024-04-09 13:32:16 UTC



## LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f9996128647621bad8317e770d66xxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-10 08:36:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 fört.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 på verkar 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- 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.

# Rbf Korseberg Fjärd

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Rbf Korseberg Fjärd 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)



