

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Korseberg Park  
Org nr: 769633-2159





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Korseberg Park 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 2016-11-10. Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat landar på 27 tkr (-697 tkr) vilket är betydligt bättre än föregående år. Det har varit lägre underhåll- och reparationskostnader under verksamhetsåret. Vatten-, el- och uppvärmningskostnaderna ligger i linje med föregående år. Räntekostnaderna har varit högre detta verksamhetsår jämfört med föregående år men föreningen har även erhållit en högre ränteintäkt från sitt placeringskonto hos SBAB. Föreningen har tillhandahållit ett elstöd på 91 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 310% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 310% till 369%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 327 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vänersborg Strandberidaren 2 med adress Bryggvägen 1-14 i Vänersborg. På fastigheten finns 13 byggnader med 52 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 2017-2018, slutbesiktning gjordes i januari 2019.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening. Kostnaden för drift och skötsel fördelas enligt andelstal.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	30	16	52

### Dessutom tillkommer

P-plats med tak*	Besöksplatser
52	28

\* med motorvärmare



Total tomtarea	48 056 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 234 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	152 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	152 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 är delaktig i Korseberg samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor inklusive planteringar, gångvägar, bryggor, körväg, lekplats och grillplats m.m.

### 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 12 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 senast hösten 2023 och visar på ett underhållsbehov på 26 753 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 814 tkr (192kr/m<sup>2</sup>).

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av filter, ventilation	2021, 2022
Plattläggning	2022

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av filter ventilation lägenheter	38 812



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>
Maria Melcker	Ordförande	2024
Eli Sjöberg	Sekreterare	2024
Hans Larsson	Vice ordförande	2025
Annie Johansson	Ledamot	2025
Lise-Lotte Johansson	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Britt Salin	Suppleant	2024
Birgitta Eklund	Suppleant	2025
Jessica Hansson	Suppleant Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB Huvudansvarig: Louise Ekström	Auktoriserad revisor	Stämman
Lars Mellin	Förtroendevald revisor	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Kerstin Brögger	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Ingvar Onsjö (Sammanställande)	Stämman
Zdenko Petrusic	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har det upptäckts att det har missats att aviseras för en visningslägenhet som Riksbyggen äger i Rbf Korseberg Park. Avisering har missats från april 2019. Detta är nu aviserat under 2023 och aviseras korrekt framöver.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 687 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 636	3 092	3 079	3 001	2 981
Resultat efter finansiella poster*	27	-697	-469	-429	-420
Balansomslutning	163 469	163 584	164 554	165 070	165 703
Soliditet %*	66	66	66	66	66
Likviditet % exklusive låneomsättningar kommande år	369	310	291	269	216
Likviditet % inklusive låneomsättningar kommande år	22	310	15		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	99	99	99	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	839	763	760	742	736
Energikostnad kr/kvm*	196	190	185	154	164
Sparande kr/kvm*	267	161	214	203	205
Ränta kr/kvm	228	209	169	167	-28
Skuldsättning kr/kvm*	12 751	12 820	12 883	12 941	12 980
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 751	12 820	12 883	12 941	12 980
Räntekänslighet %*	15,2	16,8	16,9	17,4	17,6

\*obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Upplysning vid förlust

Årets resultat landar på 27 tkr, vilket inte är någon förlust, men det fria egna kapitalet att balansera i ny räkning är - 5 111 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 327 tkr. Detta är en ny förening, från 2019, som kommer ha stora avskrivningar på byggnaden 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 10% 1 januari 2024 och därefter med 4% årligen under denna tidsperiod.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 600 000	2 348 024	-3 665 731	-697 038
Disposition enl. årsstämmobeslut			-697 038	697 038
Reservering underhållsfond		814 000	-814 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-38 812	38 812	
Årets resultat				27 286
<b>Vid årets slut</b>	<b>110 600 000</b>	<b>3 123 212</b>	<b>-5 137 957</b>	<b>27 286</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 362 769
Årets resultat	27 286
Årets fondreservering enligt stadgarna	-814 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 812
<b>Summa</b>	<b>-5 110 671</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 110 671**

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	3 636 377	3 092 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	272 057	172 033
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 908 434</b>	<b>3 264 442</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 324 392	-1 439 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 715	-292 065
Personalkostnader	Not 6	-79 885	-73 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 299 904	-1 296 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 996 896</b>	<b>-3 101 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>911 538</b>	<b>162 828</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 560	7 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	81 528	18 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-967 340	-885 646
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-884 251</b>	<b>-859 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 286</b>	<b>-697 038</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27 286</b>	<b>-697 038</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	159 055 804	160 344 141
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	53 568	28 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 109 372</b>	<b>160 372 360</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	78 000	78 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 000</b>	<b>78 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 187 372</b>	<b>160 450 360</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 448	5 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	227 469	157 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>236 917</b>	<b>162 792</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 044 934	2 970 399
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 044 934</b>	<b>2 970 399</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 281 851</b>	<b>3 133 191</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>163 469 223</b>	<b>163 583 551</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	110 600 000	110 600 000	
Fond för yttre underhåll	3 123 212	2 348 024	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>113 723 212</b>	<b>112 948 024</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 137 957	-3 665 731	
Årets resultat	27 286	-697 038	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 110 671</b>	<b>-4 362 769</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>108 612 541</b>	<b>108 585 254</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 524 466	53 988 896
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 524 466</b>	<b>53 988 896</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 464 430	292 504
Leverantörsskulder		207 803	69 992
Övriga skulder		33 420	32 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	626 563	614 816
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 332 216</b>	<b>1 009 401</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>163 469 223</b>	<b>163 583 551</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	27 286	-697 038
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 299 904	1 296 212
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 327 190</b>	<b>599 174</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-74 125	-4 229
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	150 890	-6 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 403 955</b>	<b>588 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-36 916	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-36 916</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-292 504	-267 238
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-292 504</b>	<b>-267 238</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 074 535</b>	<b>321 246</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 970 399</b>	<b>2 649 153</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 044 934</b>	<b>2 970 399</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
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	2 906 952	2 684 052
Årsavgifter, bostäder (visningslgh april 2019-dec 2022)	215 378	0
Hyror, p-platser	156 000	153 000
Hyror, p-platser (visningslgh april 2019-dec 2022)	11 250	0
Vattenavgifter*	130 381	125 103
Elavgifter*	216 416	130 254
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 636 377</b>	<b>3 092 409</b>

\*11 st månader för vatten och el 2022.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	142 896	140 148
Kabel-tv-avgifter (visningslgh april 2019-dec 2022)	10 305	0
Gemensamhetslokal	21 900	10 200
Pantförskrivningar och överlåtelseavgifter	4 904	20 965
Erhållna statliga bidrag, elstöd	91 452	0
Påminnelseavgift	600	720
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>272 057</b>	<b>172 033</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-38 812	-80 478
Reparationer	-12 140	-41 981
Samfällighetsavgifter	-73 215	-97 614
Försäkringspremier	-61 414	-54 737
Kabel- och digital-TV	-107 686	-143 840
Återbäring från Riksbyggen	2 600	4 000
Serviceavtal	-11 137	0
Obligatoriska besiktningar	-2 328	-32 472
Snö- och halkbekämpning	-68 374	-61 800
Förbrukningsinventarier	-13 949	-7 937
Vatten	-101 942	-94 313
Fastighetsel	-448 018	-444 879
Uppvärmning	-281 902	-266 702
Sophantering och återvinning	-90 216	-100 263
Förvaltningsarvode drift	-15 860	-16 506
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 324 392</b>	<b>-1 439 523</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	-252 735	-241 419
Arvode, yrkesrevisorer	-20 591	-21 580
Övriga förvaltningskostnader	-7 224	-5 403
Kreditupplysningar	-872	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 258	-19 065
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 444	-2 444
Bankkostnader	-2 564	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-292 715</b>	<b>-292 065</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-41 040	-39 288
Sammanträdesarvoden	-16 500	-13 875
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 434	-6 434
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	0
Sociala kostnader	-13 511	-14 218
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-79 885</b>	<b>-73 815</b>

**Not 7 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	-1 288 337	-1 288 337
Avskrivning inventarier	-11 567	-7 875
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 299 904</b>	<b>-1 296 212</b>

**Not 8 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>
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	1 560	7 488
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 560</b>	<b>7 488</b>

**Not 9 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 Swedbank	268	1 867
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	77 385	16 281
Övriga ränteintäkter	3 876	144
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>81 528</b>	<b>18 292</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-967 340	-885 584
Övriga räntekostnader	0	-62
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-967 340</b>	<b>-885 646</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	154 600 491	154 600 491
Mark	11 000 000	11 000 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>165 600 491</b>	<b>165 600 491</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-5 256 350	-3 968 012
	<b>-5 256 350</b>	<b>-3 968 012</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 288 337	-1 288 337
	<b>-1 288 337</b>	<b>-1 288 337</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-6 544 687</b>	<b>-5 256 349</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>159 055 804</b>	<b>160 344 141</b>

**Varav**

Byggnader	148 055 804	149 344 141
Mark	11 000 000	11 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	152 000 000	152 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>152 000 000</b>	<b>152 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>72 000 000</i>	<i>72 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>80 000 000</i>	<i>80 000 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Fasadskylt	39 375	0
	<b>39 375</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Hjärtstartare	36 916	0
	<b>36 916</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>76 291</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Fasadskylt	-11 156	-3 281
	<b>-11 156</b>	<b>-3 281</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Fasadskylt	-7 875	-7 875
Hjärtstartare	-3 692	0
	<b>-11 567</b>	<b>-7 875</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 723</b>	<b>-11 156</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>53 568</b>	<b>28 219</b>
<b>Varav</b>		
Fasadskylt	20 344	28 219
Hjärtstartare	33 224	0

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	78 000	78 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>78 000</b>	<b>78 000</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	34 266	0
Förutbetalda försäkringspremier	72 917	61 414
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 375	60 355
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 912	35 912
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>227 469</b>	<b>157 680</b>



**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel, SBAB	3 429 024	2 535 905
Transaktionskonto, Swedbank	615 910	434 494
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 044 934</b>	<b>2 970 399</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inteckningslån	53 988 896	54 281 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-292 504	-292 504
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 171 926	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 524 466</b>	<b>53 988 896</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

<b>Kreditgivare</b>	<b>Räntesats*</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Ing.skuld</b>	<b>Nya lån/ Omsatta lån</b>	<b>Årets amorteringar</b>	<b>Utg.skuld</b>
STADSHYPOTEK	1,51%	2024-04-30	18 230 862,00	0,00	29 468,00	18 201 394,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2025-04-30	17 845 942,00	0,00	183 036,00	17 662 906,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2026-04-30	18 204 596,00	0,00	80 000,00	18 124 596,00
<b>Summa</b>			<b>54 281 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>292 504,00</b>	<b>53 988 896,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 504 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras under nästa räkenskapsår. Även detta lån klassificeras som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2 till 5 uppgår till 1 170 016 kr. Resterande skuld 52 526 376 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	160 858	161 655
Upplupna elkostnader	53 074	67 053
Upplupna värmekostnader	68 334	52 492
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	35 960
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	324 297	279 306
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>626 563</b>	<b>614 816</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Maria Melcker

---

Eli Sjöberg

---

Hans Larsson

---

Annie Johansson

---

Lise-Lotte Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

RevisorsCentrum i Skövde AB  
Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

---

Lars Mellin  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557515350828

## Dokument

Årsredovisning Korseberg Park 2023  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-04-16 15:39:18 CEST (+0200) av Maria Eriksson (ME)  
Färdigställt 2024-04-17 16:29:32 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Maria Melcker (MM)  
nardal.maria@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Christina Melcker"  
Signerade 2024-04-16 15:58:26 CEST (+0200)

Annie Johansson (AJ)  
johanssonannie@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIE JOHANSSON"  
Signerade 2024-04-16 16:25:57 CEST (+0200)

Eli Sjöberg (ES)  
eli.t.sjoberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELI SUSANNE TANGERÅS SJÖBERG"  
Signerade 2024-04-16 16:02:39 CEST (+0200)

Hans Larsson (HL)  
hans100@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Lennart Larsson"  
Signerade 2024-04-16 20:34:39 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515350828

Lise-Lotte Johansson (LJ)

*Lise-Lotte.Johansson@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISELOTTE JOHANSSON"

Signerade 2024-04-16 16:36:30 CEST (+0200)

Lars Melin (LM)

*larsmellin@telia.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS MELLIN"

Signerade 2024-04-17 15:05:57 CEST (+0200)

Louise Ekström (LE)

*louise.ekstrom@revisorscentrum.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LOUISE EKSTRÖM"

Signerade 2024-04-17 16:29:32 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>





# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Park

Org.nr 769633-2159

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Korseberg Park 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 *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 på fel.

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Korseberg Park för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Louise Ekström  
Auktoriserad revisor

Lars Mellin  
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."

## LARS MELLIN

Förtroendevald revisor

Serienummer: b23d2f008212e05d9e0fcbd5f8f893c2497b6xxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2024-04-17 13:07:42 UTC



## LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f9996128647621bad8317e770d66xxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-17 14:35:01 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 Park

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Korseberg Park 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)



