

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lavetten i Varberg
Org nr: 7496000857



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Lavetten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-13.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a. högre kostnader för underhåll.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 252 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lavetten 4 i Varbergs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 129 lägenheter samt 6 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959-1960. Fastigheternas adress är Tallvägen 2-10 samt Granvägen 1-21 i Varberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	60
3 rum och kök	36
4 rum och kök	24



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	42
Antal p-platser	100
Antal lokaler	6

Total tomtarea 20 093 m²

Total bostadsarea 8 654 m²

Total lokalarea 995 m²

Årets taxeringsvärde 125 111 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 125 111 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Varberg Energi	El, värme
Vivab	Vatten

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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 272 tkr och planerat underhåll för 1 054 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 visar på ett underhållsbehov på 80 634 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 688 tkr (279 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 279 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Trappbelysning	2020
Huskropp utvändigt	2020
Renovering tvättstugor	2019
Kallvattenledningar	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Termostatventiler	1 015 112
Uteplats	35 422

Planerat underhåll

	År
Franska balkonger	2024
Inglasning balkonger	2025
Underhåll asfaltsytor	2026

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Åberg	Ordförande	2024
Catharina Blixt Jeppsson	Sekreterare	2024
Mikael Lindgren	Vice ordförande	2024
Tonny Liljegren	Ledamot	2023
Bengt Åke Jarlebris	Ledamot	2023
Emma Brage	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Mari Arfaras	Suppleant	2023
Carl-Anthon Bengtsson	Suppleant	2023
Roland Olsson	Suppleant	2024
Sara Antonsson	Suppleant	2024
Maria Hafskjär ersätts av Jane Ekström	Suppleant Riksbyggen	2023

Under året har Jane Ekström anställts på Riksbyggen och ersatt Maria Hafskjär.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2023
Per Eriksson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorsuppleanter

Magnus Emilsson	BoRevision	2023
Stefan Andersson		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 151 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-07-01.

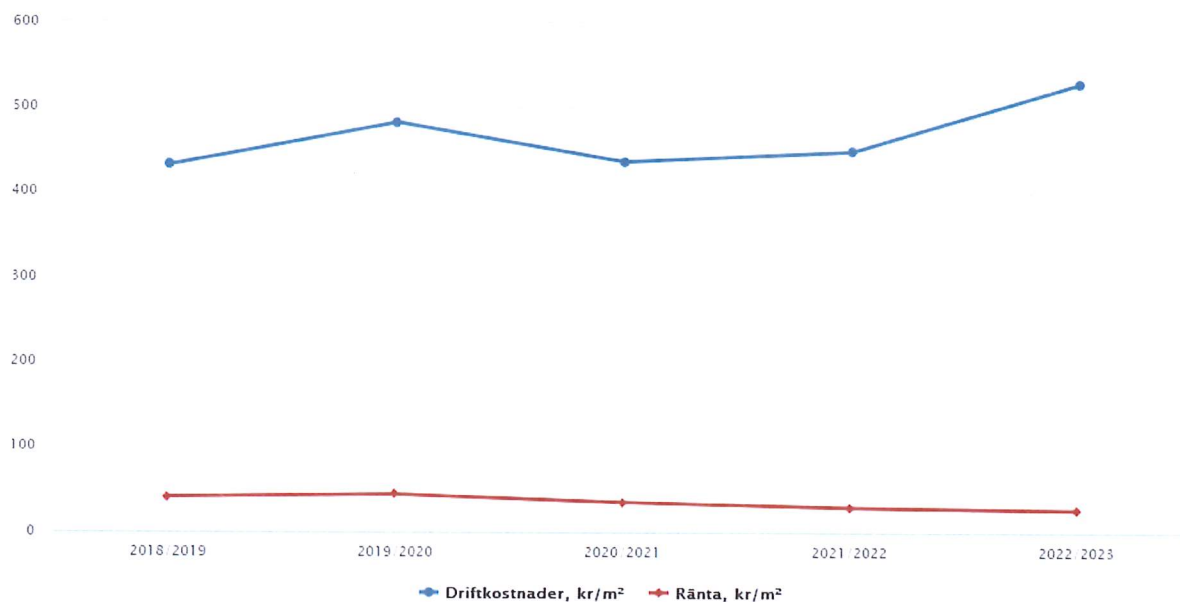
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 067	5 834	5 588	5 443	5 352
Resultat efter finansiella poster	-205	-40	-192	-912	-398
Soliditet %	46	47	46	46	-31
Driftkostnader, kr/m²	528	448	436	482	432
Ränta, kr/m²	29	29	35	44	41

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	500 262	0	20 020 325	4 927 668	-10 643 931	-40 408
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-40 408	40 408
Reservering underhållsfond				2 687 798	-2 687 798	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 054 076	1 054 076	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-204 911
Vid årets slut	500 262	0	20 020 325	6 561 390	-12 318 061	-204 911

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 684 339
Årets resultat	-204 911
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 687 798
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 054 076
Summa	-12 522 971

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

-12 522 971

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 067 266	5 834 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	323 433	69 307
Summa rörelseintäkter		6 390 699	5 903 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 567 846	-3 879 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 293 026	-1 281 567
Personalkostnader	Not 6	-52 805	-81 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-457 111	-457 111
Summa rörelsekostnader		-6 370 789	-5 700 619
Rörelseresultat		19 909	203 160
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 290	6 192
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 650	260
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-247 760	-250 020
Summa finansiella poster		-224 820	-243 568
Resultat efter finansiella poster		-204 911	-40 408
Årets resultat		-204 911	-40 408

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 038 404	26 450 741
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	22 387	67 162
Summa materiella anläggningstillgångar		26 060 791	26 517 902
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	64 500	64 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	2 260 000	2 260 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 324 500	2 324 500
Summa anläggningstillgångar		28 385 291	28 842 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	3 188	3 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	389 949	364 001
Summa kortfristiga fordringar		393 137	367 086
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 801 976	2 374 906
Summa kassa och bank		2 801 976	2 374 906
Summa omsättningstillgångar		3 192 031	2 741 635
Summa tillgångar		31 580 404	31 584 395

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		500 262	500 262
Uppskrivningsfond		20 020 325	20 020 325
Fond för yttre underhåll		6 561 390	4 927 668
Summa bundet eget kapital		27 081 977	25 448 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 318 060	-10 643 931
Årets resultat		-204 911	-40 408
Summa fritt eget kapital		-12 522 971	-10 684 339
Summa eget kapital		14 559 006	14 763 917
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 600 000	14 348 750
Summa långfristiga skulder		4 600 000	14 348 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 748 750	100 000
Leverantörsskulder	Not 19	526 121	485 407
Skatteskulder	Not 20	22 791	12 604
Övriga skulder	Not 21	1 313 979	1 157 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	809 757	716 323
Summa kortfristiga skulder		12 421 398	2 471 728
Summa eget kapital och skulder		31 580 404	31 584 395

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	33-43
Standardförbättringar	Linjär	40, 20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 945 508	5 708 658
Avgång: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-336 299	-336 299
Hyror, lokaler	18 000	16 400
Hyror, garage	306 000	306 000
Hyror, p-platser	140 077	139 676
Hyror, övriga	9 600	9 387
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-320
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 766	-7 306
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 854	-1 723
Summa nettoomsättning	6 067 266	5 834 473

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	25 026	36 824
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	180 060	0
Övriga rörelseintäkter	57 548	32 483
Försäkringsersättningar	60 799	0
Summa övriga rörelseintäkter	323 433	69 307

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 054 076	-422 932
Reparationer	-272 420	-427 600
Självrisk	0	-9 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-226 091	-217 061
Försäkringspremier	-104 138	-95 981
Kabel- och digital-TV	-69 891	-2 838
Återbäring från Riksbyggen	13 400	15 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 661	-6 252
Serviceavtal	-39 004	-39 248
Obligatoriska besiktningar	-33 000	-6 250
Bevakningskostnader	-9 480	-11 666
Snö- och halkbekämpning	-42 150	-127 876
Förbrukningsinventarier	-45 013	-45 603
Fordons- och maskinkostnader	-263	0
Vatten	-524 909	-522 099
Fastighetsel	-497 028	-475 851
Uppvärmning	-1 094 846	-1 165 497
Sophantering och återvinning	-381 671	-249 354
Förvaltningsarvode drift	-177 606	-69 735
Summa driftskostnader	-4 567 846	-3 879 941

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 202 276	-1 166 735
IT-kostnader	-2 809	-1 382
Arvode, yrkesrevisorer	-32 325	-32 100
Övriga förvaltningskostnader	-18 483	-14 519
Kreditupplysningar	-14	-135
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 021	-35 945
Representation	0	-2 282
Kontorsmateriel	-2 608	-688
Medlems- och föreningsavgifter	-9 288	-18 637
Bankkostnader	-4 203	-3 650
Övriga externa kostnader	0	-5 495
Summa övriga externa kostnader	-1 293 026	-1 281 567

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-13 660	-27 920
Sammanträdesarvoden	-30 375	-39 789
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 870	-6 400
Sociala kostnader	-5 900	-7 890
Summa personalkostnader	-52 805	-81 999

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-359 723	-359 723
Avskrivningar tillkommande utgifter	-52 614	-52 614
Avskrivning Maskiner och inventarier	-44 774	-44 774
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-457 111	-457 111

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning garantikapitalbevis I Riksbyggens intresseförening, 129 andelar à 10 kr.	1 290	6 192
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	1 290	6 192

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	21 450	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	260
Övriga ränteintäkter	103	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 650	260

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-247 590	-249 270
Övriga räntekostnader	0	-750
Övriga finansiella kostnader	-170	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-247 760	-250 020

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 715 637	13 715 637
Mark	1 051 675	1 051 675
Standardförbättringar	4 304 989	4 304 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 072 301	19 072 301

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 205 022	-8 845 299
Standardförbättringar	-3 436 863	-3 384 249
	-12 641 885	-12 229 548

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-359 723	-359 723
Årets avskrivning standardförbättringar	-52 614	-52 614
	-412 337	-412 337

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Uppskrivning mark	20 020 325	20 020 325
Årets uppskrivning	0	0
	20 020 325	20 020 325

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	4 150 892	4 510 615
Mark	1 051 675	1 051 675
Uppskrivning mark	20 020 325	20 020 325
Standardförbättringar	815 512	868 126

Taxeringsvärden

Bostäder	123 000 000	123 000 000
Lokaler	2 111 000	2 111 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	125 111 000	125 111 000
<i>varav byggnader</i>	<i>83 911 000</i>	<i>83 911 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 200 000</i>	<i>41 200 000</i>

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

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	223 872	223 872
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 872	223 872
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-156 710	-111 936
	-156 710	-111 936
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-44 774	-44 774
	-44 774	-44 774
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-201 485	-156 710
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 485	-156 710
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 387	67 162
Varav		
Inventarier och verktyg	22 387	67 162

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
130 st garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	64 500	64 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	64 500	64 500

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
400 andelar á 5 650 kr i Varbergsvind (Vindkraftverk)	2 260 000	2 260 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 260 000	2 260 000



Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	3 188	3 085
Summa övriga fordringar	3 188	3 085

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 165	0
Förutbetalda försäkringspremier	55 441	48 698
Förutbetalda driftkostnader	2 464	2 310
Förutbetalt förvaltningsarvode	307 478	293 660
Förutbetald kabel-tv-avgift	593	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 809	19 194
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	389 949	364 001

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel *	278 882	89 842
Transaktionskonto	2 523 094	2 285 065
Summa kassa och bank	2 801 976	2 374 906

* Handelsbanken

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	14 348 750	14 448 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificerat som kortfristig skuld.	- 9 648 750	
Långfristig skuld vid årets slut	4 600 000	14 348 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,77%	2023-12-01	6 402 500,00	0,00	0,00	6 402 500,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2024-01-30	3 246 250,00	0,00	0,00	3 246 250,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2029-03-30	4 800 000,00	0,00	100 000,00	4 700 000,00
Summa			14 448 750,00	0,00	100 000,00	14 348 750,00

*Räntesatser per 2023-06-30

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 6 402 500 kr och 3 246 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	526 121	485 407
Summa leverantörsskulder	526 121	485 407

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	21 634	12 604
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	1 157	0
Summa skatteskulder	22 791	12 604

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 309 713	1 156 766
Skuld sociala avgifter och skatter	1 183	270
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 082	358
Summa övriga skulder	1 313 979	1 157 394

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	10 313
Upplupna räntekostnader	17 705	17 985
Upplupna driftskostnader	16 919	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 484	0
Upplupna elkostnader	44 892	44 912
Upplupna vattenavgifter	21 773	0
Upplupna värmekostnader	37 024	40 121
Upplupna kostnader för renhållning	13 408	0
Upplupna kostnader för administration	22 945	0
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 800
Upplupna styrelsearvoden	6 030	47 460
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 417	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 457	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	528 704	523 633
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	809 757	716 323

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	14 808 000	14 808 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Eva Åberg

Catharina Blixt Jeppsson

Mikael Lindgren

Bengt Åke Jarlebris

Tonny Liljegen

Emma Brage

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Emil Persson
Extern revisor

Per Eriksson
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557503367530

Dokument

Årsredovisning 22-23

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2023-10-25 10:00:37 CEST (+0200) av Jane Ekström (JE)

Färdigställt 2023-11-09 15:40:10 CET (+0100)

Initierare

Jane Ekström (JE)

Riksbyggen

Signerare

Eva Åberg (EÅ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ÅBERG"

Signerade 2023-10-26 21:16:29 CEST (+0200)

Catharina Blixt Jeppsson (CBJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Catharina Blixt Jeppsson"

Signerade 2023-10-30 23:01:06 CET (+0100)

Mikael Lindgren (ML)

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LINDGREN"

Signerade 2023-11-02 08:13:02 CET (+0100)

Bengt-Åke Jarlebris (BJ)

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT ÅKE JARLEBRIS"

Signerade 2023-10-25 12:56:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557503367530

Tonny Liljegren (TL)
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TONNY LILJEGREN"
Signerade 2023-10-30 11:34:36 CET (+0100)

Emma Brage (EB)
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA BRAGE"
Signerade 2023-10-30 15:56:22 CET (+0100)

Per Eriksson (PE)
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ERIKSSON"
Signerade 2023-11-08 20:53:20 CET (+0100)

Emil Persson (EP)
Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2023-11-09 15:40:10 CET (+0100)

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

Detta verifikat är utfärdat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg, org.nr. 749600-0857

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lavetten i Varberg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Per Eriksson
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557503672967

Dokument

Lavetten Revisionsberättelse 230630

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-10-30 08:24:01 CET (+0100) av Jane

Ekström (JE)

Färdigställt 2023-11-09 15:39:56 CET (+0100)

Initierare

Jane Ekström (JE)

Riksbyggen

Signerare

Per Eriksson (PE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
ERIKSSON"

Signerade 2023-10-31 10:57:34 CET (+0100)

Emil Persson (EP)

Personnummer



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"

Signerade 2023-11-09 15:39:56 CET (+0100)

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



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -