

DAGORDNING

för medlemmarna i Riksbyggen Brf Novellen vid ordinarie föreningsstämma

Torsdagen den 16 maj 2024 kl 17:00

Plats: Riksbyggens kontor, Batterivägen 2 i Falkenberg

Dagordning enligt stadgarna, § 59 och nedanstående uppställning.

Styrelsen

Falkenberg i april 2024

-
1. Stämmans öppnande
 2. Fastställande av röstlängd
 3. Val av stämmoordförande
 4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
 5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
 6. Val av rösträknare
 7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
 9. Framläggande av revisorernas berättelse
 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 11. Beslut om resultatdisposition
 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
 14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
 15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
 18. Val av valberedning
 19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- Stadgebyte
 20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Novellen 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-02-14.

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års främst tack vare höjning av årsavgifterna. Kostnaderna för reparationer, underhåll och räntor har ökat under året medan kostnaden för fastighetsel och bredbandstjänster har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning men är antagen för att klara av framtida underhåll. Styrelsen ser över möjligheten till fler avgiftshöjningar.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras. Dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 188 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 316 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Novellen 10 i Falkenbergs kommun, vilken är uppförd under 1995-1996 innehållande 22 bostadsrätter. Fastighetens adress är Betsvägen 4 A-F och 6 A-F, Östergränd 6 A-D och 8 A-F i Falkenberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	15
3 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	8
Antal p-platser	7
Antal MC-garage	1

Total tomtarea	5 876 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 392 m ²
Total bostadsarea	1 392 m ²
Lokaler hyresrätt	195 m ²
Total lokalarea	195 m ²
Årets taxeringsvärde	22 814 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 814 000 kr

Riksbyggens kontor i Falkenberg och Halmstad 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 och drift
Falkenberg Energi	Fastighetsel
Favrab, PreZero	Vatten, sophantering
Telia	Kabel-TV, bredband



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 108 tkr och planerat underhåll för 106 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 307 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 410 tkr (259 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 410 kr/m² (259 kr/m²) vilket är i enlighet med underhållsplanen. Föreningens avsättning till underhållsfonden bedöms därmed följa stadgarna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenoveringar	2020	2 033 tkr
Ventilation	2020	97 tkr
Byte av vindskivor	2021	88 tkr
Ny utomhusbelysning	2021	121 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av belysning i cykelrum	6 564 kr
Målning av fönster och dörrar	99 650 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning garage och förråd	2024 - 2025	1 000 tkr
Byte av skärmplank	2025	372 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elie El-Hajj	Ordförande	2024
Jacob Svensson	Vice ordförande	2025
Daniel Olausson	Sekreterare	2024
Mikael Svensson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Mattsson	Suppleant	2024
Pia Waldefeldt	Suppleant	2025
Lena Jinnestrand	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision	Extern revisor	2024
Micael Andersson, ersätts av Andreas Holgersson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision	Extern revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 014 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 456 612	1 396 499	1 385 386	1 370 680	1 357 162
Resultat efter finansiella poster	127 174	118 210	6 863	-1 716 990	362 032
Soliditet %	30	29	28	28	35
Likviditet %	422	329	217	188	740
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 014	975	966	956	946
Driftkostnader kr/kvm	408	396	466	1 514	212
Energikostnad kr/kvm	174	203	159	103	106
Sparande kr/kvm	266	240	268	318	363
Räntekostnad %	15	13	12	14	14
Skuldsättning kr/kvm	6 612	6 674	6 737	6 799	6 862
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 538	7 609	7 680	7 752	7 823
Räntekänslighet %	7,4	7,8	8,0	8,1	8,3



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. Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet %:

Förhållande mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, ska vara över 100% för att föreningen ska ha tillräckligt med kapital för att betala sina räkningar. Lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår räknas inte med bland kortfristiga skulder.

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.

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

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. Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Räntekostnad %:

Beräknas på räntekostnader i förhållande till nettoomsättningen. Riktvärde: <20% = välmående förening, 21 – 40% = ok om fastigheten är i gott skick, >41% = riskabel nivå, speciellt om fastigheten är gammal och/eller i dåligt skick.

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. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

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. Riktvärde: se ovan.

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. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

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	4 399 984			688 240	-698 665	118 210
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					118 210	-118 210
Reservering underhållsfond				410 246	-410 246	
Ianspråktagande av underhållsfond				-106 214	106 214	
Årets resultat						127 174
Vid årets slut	4 399 984			992 272	-884 487	127 174

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-580 455
Årets resultat	127 174
Årets fondreservering enligt stadgarna	-410 246
Årets ianspråktagande av underhållsfond	106 214
Summa	-757 312

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 757 312**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 456 612	1 396 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 641	9 510
Summa rörelseintäkter		1 465 253	1 406 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-646 761	-627 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 949	-251 636
Personalkostnader	Not 6	-48 623	-49 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-188 451	-188 451
Summa rörelsekostnader		-1 134 785	-1 117 449
Rörelseresultat		330 468	288 560
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	660	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 881	7 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 835	-180 535
Summa finansiella poster		-203 294	-170 350
Resultat efter finansiella poster		127 174	118 210
Årets resultat		127 174	118 210

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 013 006	14 201 457
Summa materiella anläggningstillgångar		14 013 006	14 201 457
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		14 046 006	14 234 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	21 533	21 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 358	77 366
Summa kortfristiga fordringar		98 891	98 513
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 201 951	1 015 836
Summa kassa och bank		1 201 951	1 015 836
Summa omsättningstillgångar		1 300 842	1 114 348
Summa tillgångar		15 346 848	15 348 806



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 399 984	4 399 984
Fond för yttre underhåll		992 272	688 240
Summa bundet eget kapital		5 392 256	5 088 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-884 487	-698 665
Årets resultat		127 174	118 210
Summa fritt eget kapital		-757 312	-580 455
Summa eget kapital		4 634 944	4 507 769
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 458 460	9 547 708
Summa långfristiga skulder		5 458 460	9 547 708
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 034 248	1 044 248
Leverantörsskulder		2 906	7 148
Skatteskulder	Not 15	4 080	3 167
Övriga skulder	Not 16	19 280	23 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	192 930	214 874
Summa kortfristiga skulder		5 253 444	1 293 328
Summa eget kapital och skulder		15 346 848	15 348 806

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	127 174	118 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	188 451	188 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 625	306 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-378	17 113
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-29 884	-130 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	285 363	193 008
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-99 248	-99 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 248	-99 248
Årets kassaflöde	186 115	93 760
Likvidamedel vid årets början	1 015 836	922 076
Likvidamedel vid årets slut	1 201 951	1 015 836
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Redovisning av intäkter Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1, Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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	100
Bergvärme, 5 st borrhål	Linjär	20
Värmepannor	Linjär	20
Ventilation	Linjär	20
Krypgrundsavfuktare	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 411 812	1 357 524
Hyror, garage	40 374	29 700
Hyror, p-platser	16 800	12 575
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 374	-3 300
Summa nettoomsättning	1 456 612	1 396 499

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	8 341	6 984
Övriga rörelseintäkter	300	2 526
Summa övriga rörelseintäkter	8 641	9 510

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-106 214	-73 533
Reparationer	-107 641	-47 001
Självrisk	-9 206	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 708	-37 168
Försäkringspremier	-19 896	-17 474
Kabel- och digital-TV	-8 018	-35 364
Återbäring från Riksbyggen	4 206	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 191
Obligatoriska besiktningar	-2 338	0
Snö- och halkbekämpning	-17 160	-38 500
Förbrukningsinventarier	0	-387
Vatten	-83 224	-74 485
Fastighetsel	-192 889	-247 590
Sophantering och återvinning	-64 510	-58 188
Förvaltningsarvode driftövervakning	-1 163	-1 253
Summa driftskostnader	-646 761	-627 832



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-215 034	-211 045
IT-kostnader	0	-2 127
Arvode, yrkesrevisorer	-19 825	-20 525
Övriga förvaltningskostnader	-5 149	-8 350
Kreditupplysningar	-1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 933	-5 555
Medlems- och föreningsavgifter	-1 584	-1 584
Bankkostnader	-2 300	-2 450
Summa övriga externa kostnader	-250 949	-251 636

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-37 000	-34 689
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Sociala kostnader	-11 623	-11 842
Summa personalkostnader	-48 623	-49 531

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-138 292	-138 292
Avskrivningar standardförbättringar	-50 159	-50 159
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-188 451	-188 451



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening, 66 andelar à 10 kr	660	3 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	660	3 168

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 907 277	12 907 277
Mark	2 676 845	2 676 845
Standardförbättringar	1 003 174	1 003 174
	16 587 296	16 587 296
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 587 296	16 587 296

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 845 901	-1 707 609
Standardförbättringar	-539 937	-489 779
	-2 385 838	-2 197 388

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-138 292	-138 292
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-50 159	-50 159
	-188 451	-188 451

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 574 289	-2 385 839
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 013 006	14 201 457
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	10 923 083	11 061 376
Mark	2 676 845	2 676 845
Standardförbättringar	413 078	463 236

Taxeringsvärden

Bostäder	22 439 000	22 439 000
Lokaler	375 000	375 000

Totalt taxeringsvärde

22 814 000	22 814 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>17 366 000</i>	<i>17 366 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>5 448 000</i>	<i>5 448 000</i>
------------------	------------------

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
66 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	33 000	33 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	33 000	33 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 533	21 147
Summa övriga fordringar	21 533	21 147

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 878	19 896
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 500	55 441
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 980	2 029
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 358	77 366

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (SBAB)	421 639	410 856
Transaktionskonto (Swedbank)	780 312	604 980
Summa kassa och bank	1 201 951	1 015 836

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 492 708	10 591 956
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-89 248	-89 248
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut klassificerat som kortfristig skuld	-4 945 000	-1 044 248
Långfristig skuld vid årets slut	5 458 460	9 547 708

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,82%	2024-06-01	955 000,00	0,00	10 000,00	945 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,65%	2024-06-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,65%	2024-06-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,77%	2025-06-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,15%	2025-12-31	3 636 956,00	0,00	89 248,00	3 547 708,00
Summa			10 591 956,00	0,00	99 248,00	10 492 708,00

*Räntesatser per 2023-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 89 248 kr samt att 4 945 000 kr skall omförhandlas varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 945 000 kr samt Länsförsäkringars två lån om 2 000 000 kr vardera som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	4 080	3 167
Summa skatteskulder	4 080	3 167

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 280	19 280
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
Clearing	0	4 609
Summa övriga skulder	19 280	23 891

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 696	10 282
Upplupna driftskostnader	6 399	2 906
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 906	1 050
Upplupna elkostnader	24 585	49 985
Upplupna vattenavgifter	7 458	0
Upplupna kostnader för renhållning	5 424	2 446
Upplupna kostnader för administration	13 086	7 609
Upplupna revisionsarvoden	20 200	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 775
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 176	110 820
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 930	214 874

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 395 600	11 395 600

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser	0	0
---	---	---

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Denna årsredovisning är digitalt signerad i Falkenberg

Ort och datum

Elie El-Hajj

Daniel Olausson

Jacob Svensson

Mikael Svensson

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

Andreas Holgersson
Förtroendevald revisor

Emil Persson
BoRevision AB





Verifikat

Transaktion 09222115557515806403

Dokument

Årsredovisning Riksbyggen brf Novellen
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-22 14:14:35 CEST (+0200) av Lena
Jinnestrand (LJ)
Färdigställt 2024-04-25 12:59:15 CEST (+0200)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)
Riksbyggen
lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Elie El-Hajj (EE)
elieelhajj@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elie El-Hajj"
Signerade 2024-04-22 14:15:47 CEST (+0200)

Daniel Olausson (DO)
danielolusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL OLAUSSON"
Signerade 2024-04-22 16:30:20 CEST (+0200)

Jacob Svensson (JS)
xtreme_jacob@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Jacob Svensson"
Signerade 2024-04-22 17:13:39 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)
mikael.svensson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ANDERS MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2024-04-22 14:32:44 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515806403

Andreas Holgersson (AH)
holger_annevik@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS HOLGERSSON"
Signerade 2024-04-22 15:23:52 CEST (+0200)*

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2024-04-25 12:59:15 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 Novellen, org.nr. 769610-2297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Novellen 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisorssed 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. Novellen för räkenskapsåret 2023 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Andreas Holgersson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515453865

Dokument

Novellen Revisionsberättelse 231231

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-17 14:59:57 CEST (+0200) av Lena

Jinnestrand (LJ)

Färdigställt 2024-04-25 12:59:26 CEST (+0200)

Initierare

Lena Jinnestrand (LJ)

Riksbyggen

lena.jinnestrand@riksbyggen.se

Signerare

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se



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

Signerade 2024-04-25 12:59:26 CEST (+0200)

Andreas Holgersson (AH)

holger_annevik@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS HOLGERSSON"

Signerade 2024-04-17 15:35:46 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>

