

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Fimmelstången
Org nr: 716404-3502

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fimmelstången
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Årets resultat uppgår till 2 782 tkr. I detta resultat ingår en vinst på 3 297 tkr avseende en återförd nedskrivning (återförd nedskrivning 4,8 miljoner kr - justering av gjorda avskrivningar 1 503 tkr). Under året har tre av de fyra nya lägenheterna sålts.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fimmelstången 1 och 10 i Västerviks kommun med därpå uppförda byggnader med 126 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1989/1990. Fastigheternas adresser är Stora Trädgårdsgatan 13 A-H, J-L, O-S, 15 A-R, 17 A-H och J-R samt Kristinebergsgatan 2 A-V i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 101 897 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RBFörsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Antal	Carports	P-platser	Laddplatser
37	42	41	6	126	50	71	2

Total bostadsarea bostadsrätt 11 713 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Västervik med omnejd. 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	Fastighetsförvaltning
Nordisk Hiss	Hisservice
Telia	Tv, telefoni och bredband
Västervik Miljö & Energi	Fjärrvärme, vatten och avlopp, avfall och återvinning, elnät
Bixia	Elhandel
Securitas	Elbilsladdning

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 975 tkr (varav vattenskador 375 tkr, försäkringsersättning har dock erhållits med 160 tkr). Planerat underhåll har utförts för 98 tkr (byte av torkskåp och torktumlare).

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. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 1 088 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnation lokal till 4 lägenheter	2023
Reparation av tak	2019/2021
Byte från garage till carports	2019
Injustering av värmesystem och byte av undercentral	2015
Byte takfläktar höghus	2015
Byte av stolpbelysning och entrébelysning till ledlampor	2015
Byte av elcentraler i lägenheter	2014

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kennet Hilding	Ordförande	2025
Jacqueline Tapper	Sekreterare	2024
Christina Wallberg	Ledamot	2024
Muzafer Mehmeti	Ledamot	2025
Karin Andrae Bittner	Ledamot	2025
Roland Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Andersson	Suppleant	2025
Marcus Jeansson	Suppleant	2024
Camilla Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	2024
Ragna Lindholm	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Selerud	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Sternersson	2024
Jessica Söderlind	2024
Staffan Hederberg (sammankallande)	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 163 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav. Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 2%. Då ny andelstalslista tagits fram för ombyggnationen från lokal till fyra lägenheter justerades alla avgifter enligt listan fr o m 2023-07-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att ta bort den separata värmeavgiften och att värmen ingår i årsavgiften istället. Årsavgiften uppgår herefter i genomsnitt till 798 kr/m²/år inklusive värme och vatten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	10 034	9 668	9 886	9 822	9 603
Resultat efter finansiella poster	2 782	-663	1 140	1 535	-2 738
Soliditet %	32	26	26	25	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	72	93	93	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	855	822	816	813	804
Energikostnad kr/kvm	201	197	178	161	155
Sparande kr/kvm	228	331	350	390	294
Skuldsättning kr/kvm	5 494	5 630	5 767	5 998	6 217
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 494	5 630	5 767	5 998	6 217
Räntekänslighet %	6,4	6,8	7,1	7,4	7,7

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, här även värme och elavgift samt tv, telefoni och bredband) 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, här även värme och elavgift samt tv, telefoni och bredband).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även värme och elavgift samt tv, telefoni och bredband) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften, här även värme och elavgift samt tv, telefoni och bredband) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I värme och elkostnaden ingår även de boendes värme och el som debiteras till de boende som värme och elavgifter.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster (här vinst vid återförd nedskrivning) delat med kvadratmeter för den totala intäktsytan. 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, här även värme och elavgift samt tv, telefoni och bredband) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 886 404	0	9 963 586	751 166	-663 389
Disposition enl. årsstämmobeslut				-663 389	663 389
Reservering underhållsfond			1 088 000	-1 088 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-98 465	98 465	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	361 576	4 109 424			
Årets resultat					2 781 609
Vid årets slut	14 247 980	4 109 424	10 953 121	-901 759	2 781 609

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	87 777
Årets resultat	2 781 609
Årets fondreservering	-1 088 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 465
Summa	1 879 851

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 879 851

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 10 033 982	9 667 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3 3 869 778	679 797
Summa rörelseintäkter	13 903 760	10 347 750
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -4 545 300	-5 674 652
Övriga externa kostnader	Not 5 -1 397 247	-1 337 730
Personalkostnader	Not 6 -173 611	-176 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -3 083 546	-2 840 436
Summa rörelsekostnader	-9 199 704	-10 029 183
Rörelseresultat	4 704 056	318 567
Finansiella poster		
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	0	7 280
Ränteintäkter och liknande resultatposter	122 479	100 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 044 926	-1 089 598
Summa finansiella poster	-1 922 447	-981 956
Resultat efter finansiella poster	2 781 609	-663 389
Årets resultat	2 781 609	-663 389

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	89 542 600	89 328 664
Pågående ny- och ombyggnation	Not 9	125 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 667 600	89 328 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	Not 10	364 000	364 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		364 000	364 000
Summa anläggningstillgångar		90 031 600	89 692 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 777	452
Övriga fordringar		17 399	9 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	654 188	439 580
Summa kortfristiga fordringar		677 364	449 501
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	6 427 977	1 709 890
Summa kassa och bank		6 427 977	1 709 890
Summa omsättningstillgångar		7 105 341	2 159 392
Summa tillgångar		97 136 941	91 852 056

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	18 357 404	13 886 404
Fond för yttre underhåll	10 953 121	9 963 586
Summa bundet eget kapital	29 310 525	23 849 990
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-901 759	751 165
Årets resultat	2 781 609	-663 389
Summa fritt eget kapital	1 879 851	87 777
Summa eget kapital	31 190 376	23 937 767
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	20 464 969
Summa långfristiga skulder	20 464 969	21 664 969
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13, 15	43 883 837
Leverantörsskulder	441 446	58 782
Skatteskulder	15 990	10 824
Övriga skulder	5 466	320 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 134 857
Summa kortfristiga skulder	45 481 596	46 249 320
Summa eget kapital och skulder	97 136 941	91 852 056

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 704 056	318 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 083 546	2 840 436
	7 787 603	3 159 003
Erhållen ränta	12 951	107 642
Erlagd ränta	-2 044 926	-1 091 862
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-118 334	-37 358
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-367 724	254 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 269 569	2 391 456
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark*	-3 297 483	-7 925 000
Investeringar i pågående byggnation	-125 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 422 483	-7 925 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 600 000	-1 600 000
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	4 471 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 871 000	-1 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	4 718 087	-7 133 544
Likvida medel vid årets början	1 709 890	8 843 434
Likvida medel vid årets slut	6 427 977	1 709 890

*3 297 483 kr avser vinst vid återförd nedskrivning

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2050
Ombyggnation lokal till 4 lägenheter	Linjär	60	2083
Carports	Linjär	40	2060
Miljöhus	Linjär	40	2060
Parkeringsplatser	Linjär	20	2040

De tillgångar som är helt avskrivna finns inte med i förteckningen ovan. Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 997 509	7 846 332
Hyror, lokaler	0	30 624
Hyror, p-platser	391 700	391 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-58 779	-71 569
Värmeavgifter, bostäder	1 323 189	1 190 508
Elavgifter	380 363	280 558
Summa nettoomsättning	10 033 982	9 667 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Tv, telefoni och bredband	319 257	313 296
Övriga ersättningar	73 677	70 525
Återvunna fordringar	0	12 141
Vinst vid återförd nedskrivning	3 297 483	0
Elstöd	0	189 471
Övriga intäkter	19 152	20 389
Försäkringsersättningar	160 209	73 975
Summa övriga rörelseintäkter	3 869 778	679 797

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-98 466	-1 700 000
Reparationer	-975 033	-510 593
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 994	-216 090
Försäkringspremier	-188 103	-161 663
Tv, telefoni och bredband	-325 243	-329 557
Återbäring från Riksbyggen	1 600	15 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 776	-1 725
Serviceavtal	-14 838	-14 202
Obligatoriska besiktningar	-12 708	-42 667
Bevakningskostnader	-3 375	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-102 024
Snö- och halkbekämpning	-95 209	-65 541
Förbrukningsinventarier	-17 303	-14 176
Vatten	-444 020	-430 989
Fastighetsel	-526 741	-669 979
Uppvärmning	-1 384 303	-1 205 046
Sophantering och återvinning	-228 790	-225 500
Summa driftskostnader	-4 545 300	-5 674 652

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode	-1 273 805	-1 210 078
Arvode, yrkesrevisor	-30 000	-24 375
Övriga förvaltningskostnader	-49 269	-60 622
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 970	-28 455
Medlemsavgift Intresseföreningen	-11 340	-10 980
Bankkostnader	-5 863	-3 220
Summa övriga externa kostnader	-1 397 247	-1 337 730

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-49 600	-57 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 000	-33 000
Övriga kostnadsersättningar	-638	0
Sociala kostnader	-31 373	-30 765
Summa personalkostnader	-173 611	-176 365

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning byggnader	-2 983 546	-2 740 436
Avskrivning markanläggningar	-100 000	-100 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 083 546	-2 840 436

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	121 558 280	113 633 280
Mark	3 400 000	3 400 000
Markanläggning	2 000 000	2 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	7 925 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 958 280	126 958 280

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-32 454 616	-29 714 180
Markanläggningar	-375 000	-275 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 983 546	-2 740 436
Årets avskrivning markanläggningar	-100 000	-100 000
Årets justering avskrivning avseende återförd nedskrivning	-1 502 517	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 415 680	-32 829 616
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 800 000	-4 800 000
Under året återförda nedskrivningar	4 800 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 542 600	89 328 664

Varav

Byggnader	84 617 600	84 303 664
Mark	3 400 000	3 400 000
Markanläggningar	1 525 000	1 625 000

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-06-30	2023-06-30
Årets pågående nybyggnation		
Installation av inomhusgivare	125 000	0
Vid årets slut	125 000	0

Not 10 Långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
728 Garantikapitalandelar á 500 kr i Intresseföreningen	364 000	364 000
Summa långfristiga fordringar	364 000	364 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteförbrukningar	109 528	0
Förutbetalda försäkringspremier	102 637	85 466
Förutbetalt förvaltningsarvode	324 704	312 198
Förutbetald tv, telefoni och bredband	42 788	41 917
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 530	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	654 188	439 580

Not 12 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Collector	5 536 188	0
Transaktionskonto Swedbank	886 789	1 704 890
Summa kassa och bank	6 427 977	1 709 890

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	64 348 806	65 948 806
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Nästa års villkorsändringar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 683 837	-43 083 837
Långfristig skuld vid årets slut	20 464 969	21 664 969

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB*	4,67%	2024-08-09	17 094 612	0,00	17 094 612
SBAB*	4,60%	2024-08-15	12 169 613	0,00	12 169 613
SBAB*	4,60%	2025-05-12	13 819 612	400 000	13 419 612
SBAB	1,10%	2025-08-15	1 770 356	1 200 000	570 356
SBAB	4,21%	2026-05-19	4 000 000	0	4 000 000
SBAB	1,47%	2026-12-11	17 094 613	0	17 094 613
Summa			65 948 806	1 600 000	64 348 806

*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra tre lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Lånen har en fast ränta i 90 dagar, f n räntesatser.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 200 tkr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Den långfristiga skulden förfaller till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen. Föreningen har för avsikt att då omförhandla eller förlänga lånen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 000	26 000
Upplupna elkostnader	33 904	41 275
Upplupna vattenavgifter	39 787	35 329
Upplupna värmekostnader	44 860	37 339
Upplupna kostnader för renhållning	17 811	17 859
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	83 000	83 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 115	531 966
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	780 880	780 159
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 134 857	1 575 427

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	78 200 000	78 200 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Årsredovisningen är digitalt signerad av

Kennet Hilding

Jacqueline Tapper

Muzafer Mehmeti

Christina Wallberg

Karin Andrae Bittner

Roland Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Ragna Lindholm
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557526737768

Dokument

Årsredovisning

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-09-12 12:08:12 CEST (+0200) av Camilla Larsson (CL)

Färdigställt 2024-09-17 22:10:45 CEST (+0200)

Initierare

Camilla Larsson (CL)

Riksbyggen

camilla.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Kennet Hilding (KH) kenneth.hilding@hotmail.se Signerade 2024-09-12 12:38:03 CEST (+0200)	Jacqueline Tapper (JT) jacqueline.tapper@hotmail.com Signerade 2024-09-12 12:47:20 CEST (+0200)
Muzafer Mehmeti (MM) muzmeh@hotmail.com Signerade 2024-09-12 16:54:24 CEST (+0200)	Christina Wallberg (CW) chris.wg@telia.com Signerade 2024-09-12 12:17:40 CEST (+0200)
Karin Andrae Bittner (KAB) karinandraebittner@hotmail.com Signerade 2024-09-12 14:33:49 CEST (+0200)	Roland Bergström (RB) Roland.Bergstrom@riksbyggen.se Signerade 2024-09-16 07:35:07 CEST (+0200)
Ragna Lindholm (RL) ragna.lindholm@hotmail.com Signerade 2024-09-16 08:49:44 CEST (+0200)	Henrik Noresson (HN) henrik.noresson@se.ey.com Signerade 2024-09-17 22:10:45 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 Fimmelstången, org.nr 716404-3502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fimmelstången för år 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsssed 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 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 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Fimmelstängen för år 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 betydande sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Västervik den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Henrik Noresson
Auktoriserad revisor

Ragna Lindholm
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."

Ragna Hedvig Lindholm

Förtroendevald revisor

Serienummer: 596e10d509d643[...]73921addaa55f

IP: 81.225.xxx.xxx

2024-09-16 06:49:05 UTC



HENRIK NORESSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 56227b909ae7ea[...]9c50427164ad8

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-09-17 20:08:49 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>