

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Örkelljungahus nr 1
Org nr: 737600-1892

2022-09-01 – 2023-08-31



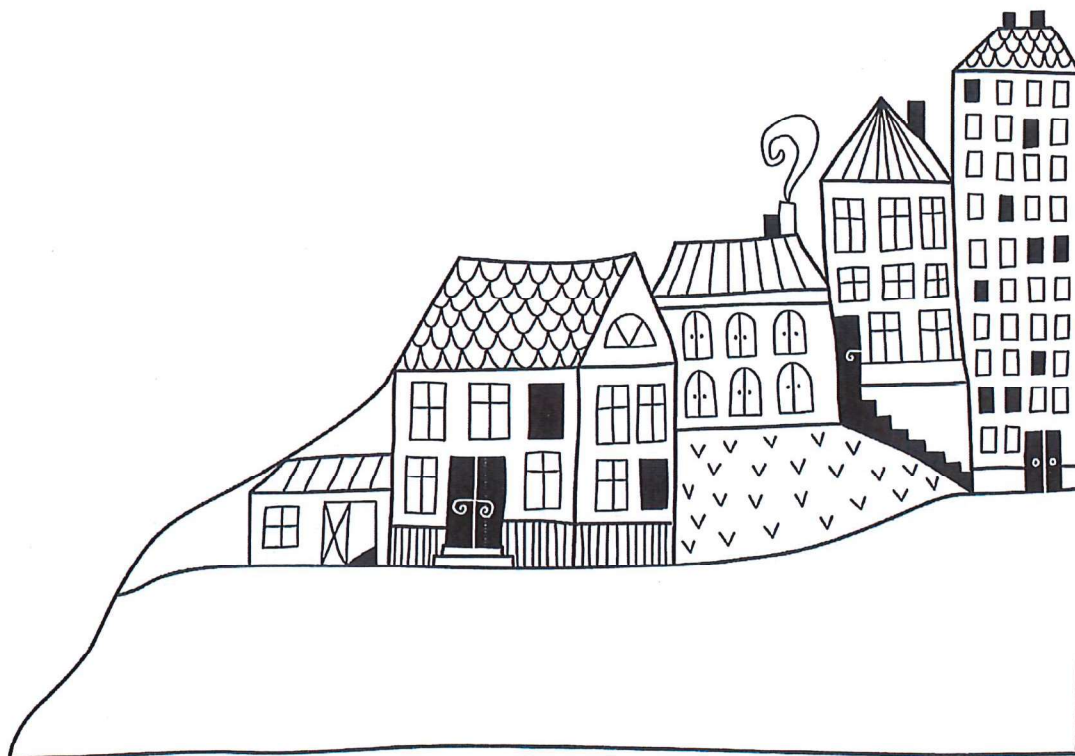
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Örkelljunga hus
nr 1 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-07-22. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Föreningen har sitt säte i Örkelljunga kommun.

Årets resultat har ökat jämfört med föregående år, främst tack vare lägre underhållskostnader, med en differens på 892 tkr i förhållande till föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på de minskade kostnaderna för underhåll, Räntekostnaderna har ökat med 11 tkr

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 101% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkors ändras, denna klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 337% till 291%

I resultatet ingår avskrivningar med 254 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 319 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bering 1 i Örkelljunga kommun. På fastigheten finns två byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Kungsvägen 5 A-E i Örkelljunga.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	30
3 rum och kök	3
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	8
Antal p-platser	37

Total tomtarea 4 732 m²

Total bostadsarea 2 473 m²

Total lokalarea 228 m²

Årets taxeringsvärde 21 370 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 370 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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.

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 99 tkr och planerat underhåll för 132 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan från 2019 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 386 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 156 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Brandlarm	2018
Byte av ställmotorer	2018
Takrenovering	2019
Markytor	2018-2019
Installationer	2019
Tvättstuga	2019
Miljöhus	2020
Fönsterbyte	2021
P-platser	2021
Fjärrvärmecentral	2021
Radiator	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (tak behandling)	99 309
Markytor (stängsel)	32 620

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Björk	Ordförande	2024
Mikaela Torstensson	Sekreterare	2023
Thorbjörn Brodin	Vice ordförande	2024
Björn Jensen	Ledamot	2024
Mattias Isberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Birgersson	Suppleant	2024
Connie Hansen	Suppleant	2024
Johanna Svärd	Suppleant	2024
Lena Jensen	Suppleant	2023
Marie Björk	Suppleant	2024
Fredrik Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2 %.

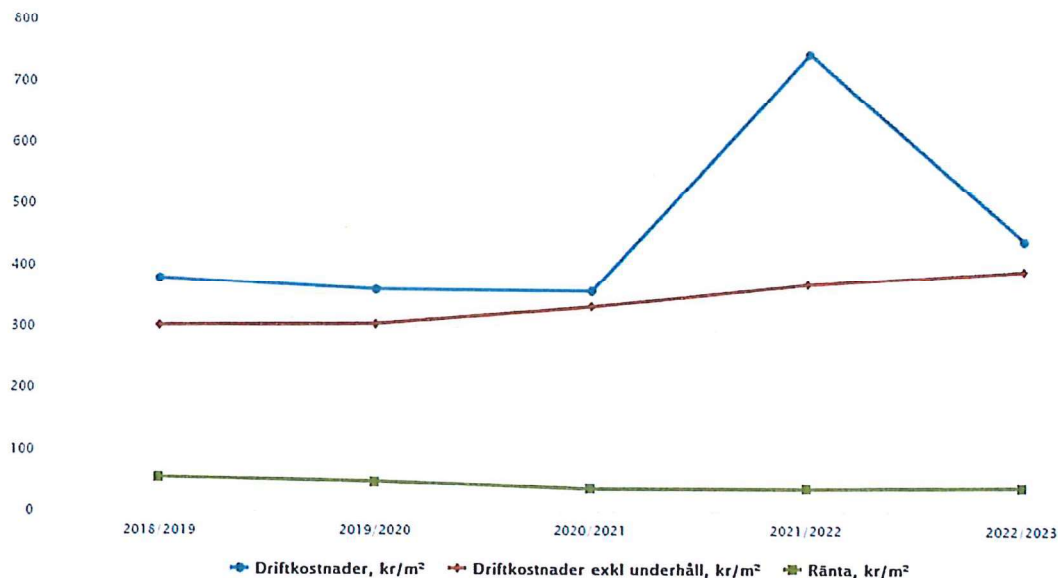
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 584 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 757	1 634	1 573	1 524	1 422
Resultat efter finansiella poster	65	-827	201	145	35
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	143	141	143	130	94
Balansomslutning	7 447	7 555	8 564	7 367	7 387
Soliditet %	4	3	12	12	10
Likviditet %	42	518	62	28	44
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	594	583	569	561	547
Driftkostnader, kr/m ²	441	745	358	360	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	392	369	332	304	302
Ränta, kr/m ²	39	36	36	47	54
Underhållsfond, kr/m ²	227	133	368	251	178
Lån, kr/m ²	2 527	2 595	2 656	2 313	2 380



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 inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 700	359 114	657 458	-827 594
Disposition enl. årsstämmbeslut			-827 594	827 594
Reservering underhållsfond		386 357	-386 357	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 929	131 929	
Årets resultat				64 666
Vid årets slut	50 700	613 542	-424 564	64 666

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-170 135
Årets resultat	64 666
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-386 357
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 929
Summa	-359 897

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 359 897

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 756 966	1 633 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 893	305 605
Summa rörelseintäkter		2 121 859	1 939 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 190 559	-2 013 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 760	-150 320
Personalkostnader	Not 6	-338 594	-265 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 905	-237 106
Summa rörelsekostnader		-1 963 817	-2 665 857
Rörelseresultat		158 042	-726 445
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	420	2 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 026	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-115 821	-104 616
Summa finansiella poster		-93 376	-101 149
Resultat efter finansiella poster		64 666	-827 594
Årets resultat		64 666	-827 594

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 439 031	5 650 509
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	535 125	295 073
Summa materiella anläggningstillgångar		5 974 156	5 945 583
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		5 995 156	5 966 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-71	0
Övriga fordringar	Not 15	118 574	121 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	50 909	34 673
Summa kortfristiga fordringar		169 412	155 740
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 282 598	1 432 815
Summa kassa och bank		1 282 598	1 432 815
Summa omsättningstillgångar		1 452 010	1 588 555
Summa tillgångar		7 447 166	7 555 138

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 700	50 700
Fond för yttre underhåll		613 542	359 114
Summa bundet eget kapital		664 242	409 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-424 563	657 458
Årets resultat		64 666	-827 594
Summa fritt eget kapital		-359 897	-170 135
Summa eget kapital		304 345	239 679
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 693 389	5 742 456
Summa långfristiga skulder		3 693 389	5 742 456
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 133 016	1 266 453
Leverantörsskulder	Not 19	27 491	25 942
Skatteskulder	Not 20	1 759	1 447
Övriga skulder	Not 21	8 855	9 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	278 312	269 431
Summa kortfristiga skulder		3 449 432	1 573 003
Summa eget kapital och skulder		7 447 166	7 555 138

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	Helt avskrivna
Byte av vattenledning	Linjär	30
Stambyte	Linjär	50
Balkonger	Linjär	40
Parkeringsplatser	Linjär	10
Fiberanslutning	Linjär	5
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 470 041	1 441 201
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-2 275
Hyror, lokaler	7 047	8 040
Hyror, garage	34 045	33 996
Hyror, p-platser	47 870	37 026
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-5 128
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 230	-1 734
Elavgifter	204 193	122 681
Summa nettoomsättning	1 756 966	1 633 807

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	29 736	29 736
Balkonginglasning	257 544	257 544
Övriga ersättningar	13 821	10 515
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Erhållna statliga bidrag	62 481	0
Övriga rörelseintäkter	896	7 811
Försäkringsersättningar	414	0
Summa övriga rörelseintäkter	364 893	305 605

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-131 929	-1 016 310
Reparationer	-98 996	-91 373
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 448	-66 448
Försäkringspremier	-38 123	-35 487
Kabel- och digital-TV	-29 736	-29 736
Återbäring från Riksbyggen	1 200	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-661	-3 986
Bevakningskostnader	0	-9 375
Snö- och halkbekämpning	0	-20 283
Förbrukningsinventarier	-88 436	-29 295
Fordons- och maskinkostnader	-13 229	-6 983
Vatten	-142 217	-132 169
Fastighetsel	-208 190	-214 284
Uppvärmning	-297 337	-290 177
Sophantering och återvinning	-76 457	-68 090
Förvaltningsarvode drift	0	-500
Summa driftskostnader	-1 190 559	-2 013 296

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-122 251	-95 645
Lokalkostnader	0	-400
Resekostnader	-5 000	-800
IT-kostnader	-3 541	-9 634
Arvode, yrkesrevisorer	-1 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 374	-6 227
Kreditupplysningar	0	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 573	-8 372
Kontorsmateriel	-3 360	-5 417
Telefon och porto	-9 141	-2 100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-23	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 730	-2 730
Konsultarvoden	-18 500	0
Bankkostnader	-2 017	-2 495
Övriga externa kostnader	0	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-180 760	-150 320

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-181 485	-146 742
Styrelsearvoden	-52 200	-36 800
Sammanträdesarvoden	-14 000	-4 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-3 404	-1 648
Pensionskostnader	-7 745	-6 263
Övriga personalkostnader	0	-6 848
Sociala kostnader	-79 759	-60 533
Summa personalkostnader	-338 594	-265 134

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-42 364	-42 367
Avskrivningar tillkommande utgifter	-169 114	-168 424
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 305	-609
Avskrivning Installationer	-35 123	-25 707
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-253 905	-237 106

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförning	420	2 016
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	420	2 016

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 096	668
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 471	713
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	27	70
Övriga ränteintäkter	1 432	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 026	1 452

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-104 309	-98 563
Övriga räntekostnader	-590	0
Övriga finansiella kostnader	-10 923	-6 053
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-115 821	-104 616

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	981 712	981 712
Mark	245 000	245 000
Tillkommande utgifter	8 653 373	8 322 214
Markanläggning	602 057	602 057
	10 482 142	10 150 983
Årets anskaffningar		
Standardförbättring fönster	0	331 159
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 482 142	10 482 142
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-981 712	-981 712
Tillkommande utgifter	-3 504 702	-3 336 277
Markanläggningar	-345 219	-302 850
	-4 831 633	-4 620 841
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-169 114	-168 424
Årets avskrivning markanläggningar	-42 364	-42 367
	-211 478	-210 791
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 043 111	-4 831 632
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 439 031	5 650 510
Varav		
Mark	245 000	245 000
Tillkommande utgifter	4 979 557	5 148 672
Markanläggningar	214 474	256 838
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 036 000	21 036 000
Lokaler	334 000	334 000
Totalt taxeringsvärde	21 370 000	21 370 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 516 000</i>	<i>16 516 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 854 000</i>	<i>4 854 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	114 535	78 011
Installationer	515 295	515 295
	629 830	593 306
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (Solceller)	282 479	36 524
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	912 309	629 830
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-85 925	-78 011
Installationer	-291 259	-230 431
	-377 184	-308 442
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 305	-609
Installationer	-35 123	-25 707
	-42 428	-26 316
Restvärde enligt plan vid årets slut	535 125	295 072
Varav		
Inventarier och verktyg	28 610	35 915
Installationer	506 515	259 157

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21 000	21 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21 000	21 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-71	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	3 974	3 974
Fordringar hos anställda	0	3 925
Skattekonto	114 600	113 168
Summa övriga fordringar	118 574	121 067

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 888	668
Förutbetalda försäkringspremier	12 901	11 519
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 214	8 428
Förutbetald renhållning	6 601	6 039
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 305	7 434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	585
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 909	34 673

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	718 432	713 669
Transaktionskonto	564 165	719 146
Summa kassa och bank	1 282 598	1 432 815

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	6 826 405	7 008 909
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 133 016	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 693 389	7 008 909

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2027-01-25	1 970 917,00	0,00	66 252,00	1 904 665,00
SWEDBANK	5,20%	2023-09-30	1 100 512,00	0,00	0,00	1 100 512,00
SWEDBANK	1,15%	2024-06-19	1 950 000,00	0,00	50 000,00	1 900 000,00
SWEDBANK	1,30%	2026-09-25	1 987 480,00	0,00	66 252,00	1 921 228,00
Summa			7 008 909,00	0,00	182 504,00	6 826 405,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 182 504 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. I den kortfristiga skulden ingår även lån som villkors ändras inom 1 år vilket uppger vara totalt 3 133 016 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 3 693 389 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	25 483	25 942
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 008	0
Summa leverantörsskulder	27 491	25 942

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	1 759	1 447
Summa skatteskulder	1 759	1 447

Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	179	1 550
Skuld sociala avgifter och skatter	8 676	8 180
Summa övriga skulder	8 855	9 730

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	29 385	11 790
Upplupna räntekostnader	15 997	7 442
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 441	0
Upplupna elkostnader	5 913	30 681
Upplupna värmekostnader	9 870	8 543
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	157	0
Upplupna revisionsarvoden	0	10 000
Upplupna styrelsearvoden	56 000	40 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85	4 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	119	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 345	155 675
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	278 312	269 431

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	7 883 000	7 883 000

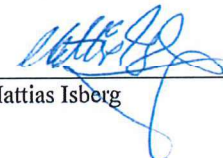
Styrelsens underskrifter

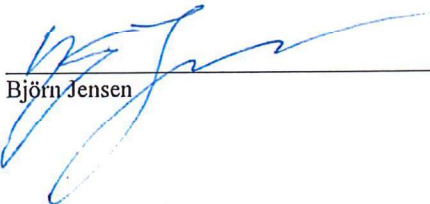
Örkelljunga 10/1-24
Ort och datum

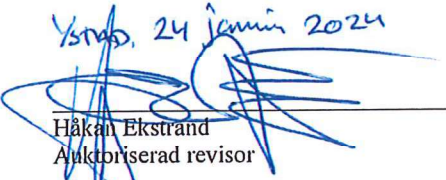

Michael Björk

Thorbjörn Brodin
Thorbjörn Brodin

Mikaela Torstensson
Mikaela Torstensson


Mattias Isberg


Björn Jensen

Ysreb, 24 januari 2024

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus Nr 1
Org.nr 737600-1892

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus Nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. 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 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



FAKTOR

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Örkelljungahus Nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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



FAKTOR

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 24 januari 2024



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Örkelljungahus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Örkelljungahus nr 1 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



