

TUERNIDET
FÄSK
GRÖNLIGKET
/JÄSN/MANÅN/

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Borgmästaren Töreboda
Org nr: 716410-4742



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Borgmästaren
Töreboda 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, 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 16 710 132 kr.

Föreningen har sitt säte i Töreboda kommun.

Årets resultat före fondförändring är 243 tkr lägre än föregående år främst p.g.a. högre reparations-, underhålls- och räntekostnader.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa 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 527% till 509%.

I resultatet ingår avskrivningar med 458 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 878 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kv Borgmästaren i Töreboda Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985-86 och 1989.

Fastighetens adress är Parkgatan 4 A-F och Östra Torggatan 11 A-F i Töreboda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal p-platser	32

Total tomtarea 4 603 m²
Total bostadsarea 3 091 m²
Total lokalarea 513 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta ca 255 m² *AK*

Årets taxeringsvärde	22 704 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 704 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Studieförbundet Vuxenskolan	32
Lely Sverige AB	26
Re:shift Jobb & Utbildning i Sverige AB	15
Eyes4work AB	15
Hjärnverkstaden	15
Töreboda kommun	14
Lantmännen	11
RB Jobbförmedling AB	11

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Mariestad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. 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
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice och fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
El och fjärrvärme	VänerEnergi AB
TV	Telia Sverige AB
Service dörrautomatik	Assa Abloy Entrance Systems Pedestrian AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 351 tkr och planerat underhåll för 165 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 106 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 311 tkr (86 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 347 tkr (96 kr/m²). Budgeterad avsättning är 90 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering	2014	Östra Torggatan 11
Renovering pentry	2015	Östra Torggatan 11
Byte ventilationsaggregat 2 st	2015	Östra Torggatan 11
Komplettering av ventilationsaggregat	2016	Östra Torggatan 11
Ombyggnad av lövsilar	2016	
Ombyggnad av expansionskärl (värme)	2016	
Byte gårdsarmaturer	2018	
Byte värmväxlare	2019	
Målning ytterdörrar	2019	
Renovering hissar	2019-2020	
Byte armaturer trapphus	2022	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp, tkr
Kanalrensning ventilation	139
Byte 2 st golvbrunnar	9
Byte VVC pump	8
Byte spisfläkt lgh 20 – special lösning	6
Underhåll häckar	3

Planerat underhåll	År
Målning fönster Ö.Torggatan	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gösta Gustafsson	Ordförande	2025
Krister Rulander	Ledamot	2024
Inger Olofsson	Ledamot	2024
Göran Hultman	Ledamot	2024
Leif Karlsson	Ledamot	2025
Anna Green	Ledamot	2025
Julia Torgin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Blom	Suppleant	2025
Gunnar Andersson	Suppleant	2024
Erik Sjöholm	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisorscentrum i Skövde, huvudansvarig revisor Anders Karlsson	Auktoriserad revisor

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

B

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har 4 st vattenskador inträffat. Den totala kostnaden för reparationer av dessa uppgick till 315 tkr. Vattenskadorna har anmälts till Länsförsäkringar och den totala ersättningen till föreningen efter åldersavdrag och dyl. blev 88 tkr.

Med syftet att förebygga nya vattenskador har en genomgång av samtliga vattenrör gjorts av Riksbyggen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2% samt värmeavgiften med 8%.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 727 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller 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	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 933	2 842	2 829	2 825	2 858
Årets resultat	421	664	712	141	44
Balansomslutning	20 402	21 248	21 317	21 073	21 627
Soliditet %	30	27	24	20	19
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	42	52	58	31	
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	509	527	379	236	174
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83	87	86		
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	823	801	801	801	801
Driftkostnader kr/kvm	392	281	265	399	424
Energikostnad kr/kvm	174	180	157	150	158
Underhållsfond kr/kvm	647	597	508	402	450
Reservering till underhållsfond kr/kvm	96	104	110	109	159
Sparande kr/kvm	290	326	328	323	315
Ränta kr/kvm	79	58	69	77	88
Skuldsättning kr/kvm	3 827	4 163	4 380	4 507	4 600
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 462	4 854	5 106		
Räntekänslighet %	5,4	6,0	6,3	6,5	6,6

*Ny post från verksamhetsår 2020

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. A

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 028 006	2 151 696	848 716	664 192
Disposition enl. årsstämmobeslut			664 192	-664 192
Reservering underhållsfond		347 000	-347 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-165 107	165 107	
Årets resultat				420 743
Vid årets slut	2 028 006	2 333 589	1 331 015	420 743

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 512 908
Årets resultat	420 743
Årets fondreservering enligt stadgarna	-347 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	165 107
Summa	1 751 758

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 751 758

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 932 968	2 841 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 186	8 879
Summa rörelseintäkter		3 064 154	2 850 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 413 339	-1 012 096
Övriga externa kostnader	Not 5	-517 429	-506 754
Personalkostnader	Not 6	-25 832	-26 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-457 698	-457 698
Summa rörelsekostnader		-2 414 297	-2 002 951
Rörelseresultat		649 856	847 579
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	4 159	9 179
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 467	16 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 739	-209 365
Summa finansiella poster		-229 114	-183 387
Resultat efter finansiella poster		420 743	664 192
Årets resultat		420 743	664 192

⊕

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 629 198	18 086 895
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 629 198	18 086 895
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	66 500	66 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 500	66 500
Summa anläggningstillgångar		17 695 698	18 153 395
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		35	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	179 745	157 349
Summa kortfristiga fordringar		179 780	157 371
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 526 232	2 937 589
Summa kassa och bank		2 526 232	2 937 589
Summa omsättningstillgångar		2 706 012	3 094 960
Summa tillgångar		20 401 709	21 248 355

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 028 006	2 028 006	
Fond för yttre underhåll	2 333 589	2 151 696	
Summa bundet eget kapital	4 361 595	4 179 702	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 331 015	848 716	
Årets resultat	420 743	664 192	
Summa fritt eget kapital	1 751 758	1 512 908	
Summa eget kapital	6 113 353	5 692 610	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 776 802	9 591 219
Summa långfristiga skulder		7 776 802	9 591 219
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 014 417	5 412 574
Leverantörsskulder		266 409	264 981
Skatteskulder		7 224	6 973
Övriga skulder	Not 15	10 152	8 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	213 353	271 800
Summa kortfristiga skulder		6 511 555	5 964 526
Summa eget kapital och skulder		20 401 709	21 248 355

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten	420 743	664 192
Resultat efter finansiella poster		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	457 698	457 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	878 440	1 121 890
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 409	52 991
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-54 814	47 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	801 217	1 222 432
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 212 574	-779 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 212 574	-779 932
Årets kassaflöde	-411 357	442 500
Likvidamedel vid årets början	2 937 589	2 495 089
Likvidamedel vid årets slut	2 526 232 ¹	2 937 589

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	70
Ventilationsaggregat	Linjär	30

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	2 248 214	2 204 212
Hyror, lokaler	496 324	478 690
Hyror, p-platser	11 025	11 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-116 530	-122 439
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 735
Rabatter	-19 791	-19 792
Bränsleavgifter, bostäder	314 926	291 616
Summa nettoomsättning	2 932 968	2 841 652

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 864	8 879
Erhållna statliga bidrag	36 667	0
Försäkringsersättningar	87 654	0
Summa övriga rörelseintäkter	131 186	8 879

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-165 107	-52 740
Reparationer	-351 209	-61 032
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 915	-80 915
Försäkringspremier	-38 290	-33 788
TV	-33 852	-33 820
Återbäring från Riksbyggen	4 600	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-445	-3 325
Serviceavtal	-6 727	-9 056
Obligatoriska besiktningar	-45 845	-3 889
Statuskontroll	0	-2 513
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 723
Förbrukningsinventarier	-23 585	-43 596
Vatten	-147 025	-138 868
Fastighetsel	-154 510	-201 055
Uppvärmning	-326 018	-309 453
Sophantering och återvinning	-44 411	-41 725
Summa driftskostnader	-1 413 339	-1 012 096

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-473 141	-455 966
IT-kostnader	-9 464	-12 412
Arvode, yrkesrevisorer	-16 480	-14 981
Övriga förvaltningskostnader	-7 421	-5 456
Kreditupplysningar	-652	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 675	-11 281
Trycksaker	-1 619	-1 619
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-75	-45
Medlems- och föreningsavgifter	-2 420	-2 420
Bankkostnader	-2 218	-2 100
Övriga externa kostnader	-264	-264
Summa övriga externa kostnader	-517 429	-506 754

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-2 400	-2 500
Sociala kostnader	-3 432	-3 903
Summa personalkostnader	-25 832	-26 403

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	2 829	2 795
Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 330	6 384
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 159	9 179

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	458	3 982
Ränteintäkter från likviditetsplacering	51 614	12 740
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	383	70
Övriga ränteintäkter	12	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 467	16 799

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 852 343	29 852 343
Mark	910 000	910 000
Tillkommande utgifter	391 875	391 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 154 218	31 154 218

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 894 814	-8 450 215
Tillkommande utgifter	-104 796	-91 697
	-8 999 610	-8 541 912

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-444 599	-444 599
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 099	-13 099
	-457 698	-457 698

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar	-9 457 308	-8 999 610
Ingående nedskrivningar	-4 067 713	-4 067 713
	-4 067 713	-4 067 713

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	16 445 217	16 889 816
Mark	910 000	910 000
Tillkommande utgifter	273 981	287 079

Taxeringsvärden		
Bostäder	20 875 000	20 875 000
Lokaler	1 829 000	1 829 000
Totalt taxeringsvärde	22 704 000	22 704 000
varav byggnader	19 006 000	19 006 000
varav mark	3 698 000	3 698 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	275 875	275 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	275 875	275 875
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-275 875	-275 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-275 875	-275 875
Restvärde enligt plan	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
133 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	66 500	66 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	66 500	66 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 697	0
Förutbetalda försäkringspremier	47 828	38 290
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 745	113 992
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 821	2 821
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 654	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 745	157 349

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto SBAB	2 332 335	2 417 418
Transaktionskonto Swedbank	193 896	520 171
Summa kassa och bank	2 526 232	2 937 589

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 791 219	15 003 793
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 000	-35 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 979 417	-5 377 574
Långfristig skuld vid årets slut	7 776 802	9 591 219

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,34%	2024-03-30	3 400 000,00	0,00	0,00	3 400 000,00
STADSHYPOTEK	4,87%	2024-04-30	1 977 574,00	0,00	1 177 574,00	800 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-09-30	1 849 417,00	0,00	35 000,00	1 814 417,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2025-09-01	2 854 156,00	0,00	0,00	2 854 156,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-03-30	3 122 646,00	0,00	0,00	3 122 646,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2026-10-30	1 800 000,00	0,00	0,00	1 800 000,00
Summa			15 003 793,00	0,00	1 212 574,00	13 791 219,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 35 000 kr samt omförhandla tre lån på 5 979 417 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 140 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 616 219 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	0	-2 455
Skuld sociala avgifter och skatter	10 152	10 653
Summa övriga skulder	10 152	8 198

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	12 826	8 707
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 470	124
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 057	262 969
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	213 353	271 800

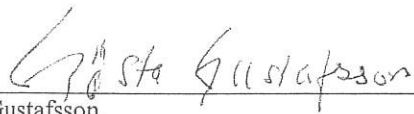
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 447 000	29 447 000


Styrelsens underskrifter

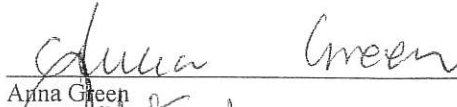
Töreboda 2024-03-26

Ort och datum

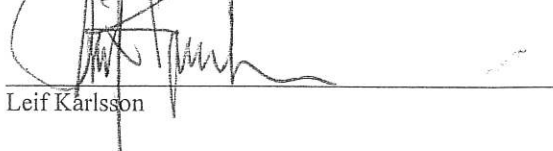

Gösta Gustafsson


Göran Hultman


Inger Olofsson



Anna Green


Krister Rulander


Leif Karlsson


Julia Torgin

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/4 2024


RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgmästaren Töreboda

Org.nr 716410-4742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgmästaren Töreboda för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgmästaren Töreboda för år 2023 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 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 den auktoriserade revisorns 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.

Skövde den 29 april 2024

Revisorscentrum i Skövde AB


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

