

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Burlövshus 4
Org nr: 716407-0497

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

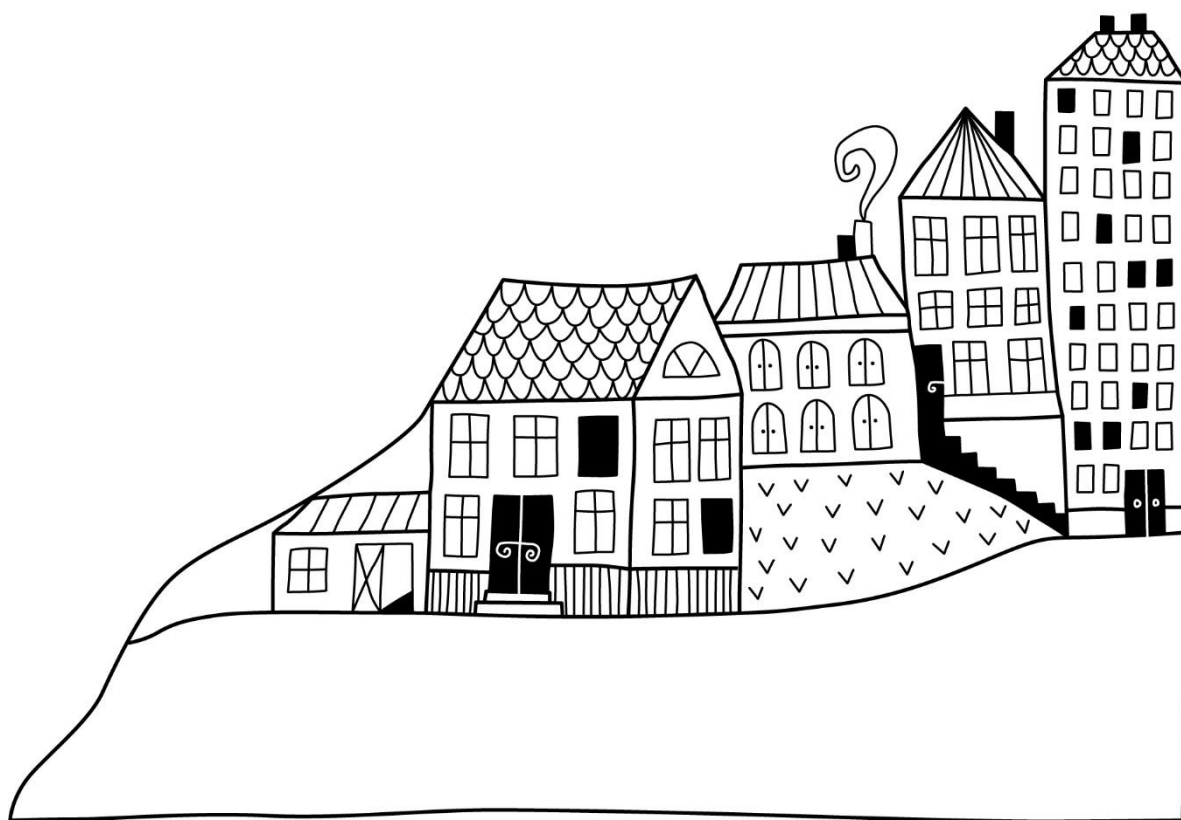
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Burlövshus 4
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-06-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25.

Föreningen har sitt säte i Burlövs kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre utfört underhåll under 2023.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 36% till 95%.

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 264 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tågarp 15:21 i Burlövs Kommun. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Dikesvägen i Arlov.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	33
4 rum och kök	37

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	72
Antal lokaler	1



Total tomtarea	22 068 m ²
Total bostadsarea	6 806 m ²
Total lokalarea	170 m²

Årets taxeringsvärde	101 476 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 476 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling - underhållsplan
Tele2	Kabel-TV
Avarn Security AB	Bevakning
Riksbyggen	Snö- och halkbekämpning



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 101 tkr och planerat underhåll för 144 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 154 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 317 kr/m².

För de närmaste tio åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 708 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 171 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 154 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Fönster och dörrar	2009
Fläktar i lägenheter	2013
Takreovering och portar	2014
Ny energicentral	2015
Garagetak och garageportar	2016
Fasadarbete och planteringar	2017
Asfaltering	2019
Byte av bommar i området	2020
Injustering av värmesystem EB-metoden	2021
Byte av vattenutkastare	2022
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	110 320
Huskropp utvändigt- Förrådsdörrar	33 500
Planerat underhåll	
	År
Avlopp & Tappvattenstammar	2030



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt-Åke Lindblad	Ordförande	2024
Anna Watson	Sekreterare	2025
Ola Carlsson	Ledamot	2025
Arber Kadrolli	Ledamot	2025
Mikaela Zaremba	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Loredo	Suppleant	2024
Tomas Kronkvist	Suppleant	2024
Joakim Lundin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Catarina Arvaniti	revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Karlsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Widell	2024
Hans Olsson	2024
Rolf Johansson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året mottagit el-stöd från staten 22 004 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 11,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 701 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.

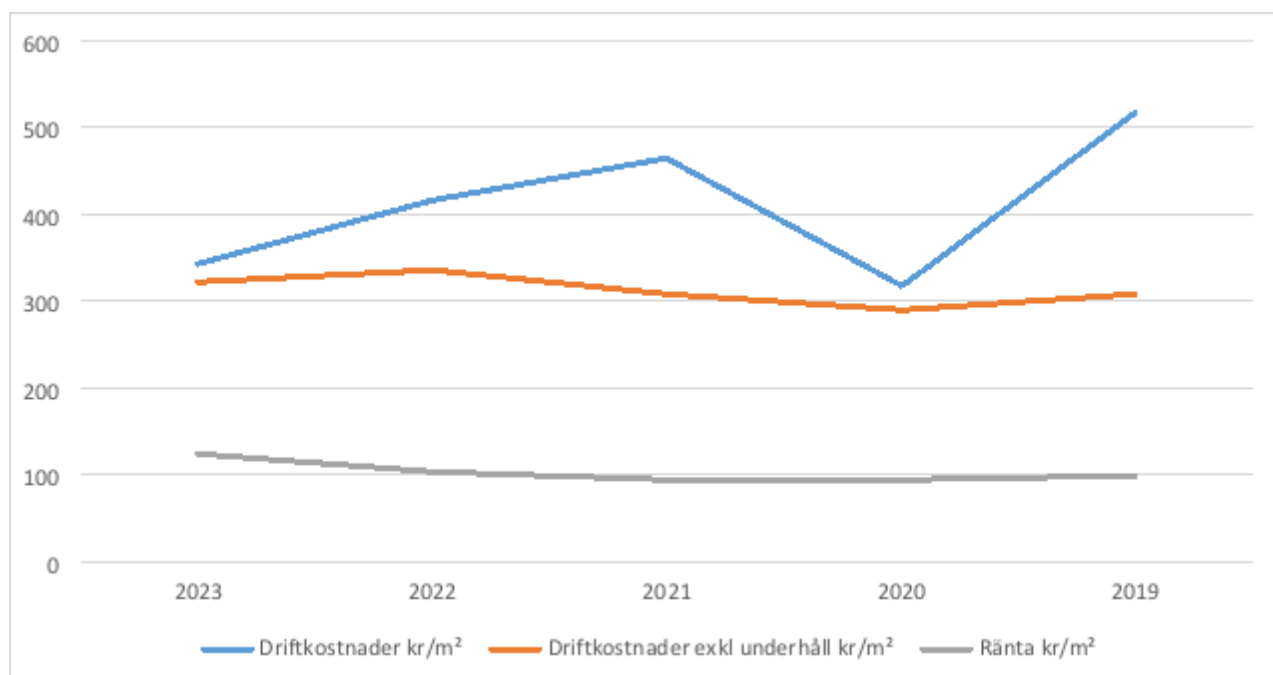
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 466 024	5 280 090	5 188 488	5 098 947	5 033 028
Rörelsens intäkter	5 567 053	5 351 621	5 257 693	5 171 290	5 102 767
Resultat efter finansiella poster	875 639	331 518	-49 660	901 601	-575 999
Årets resultat	875 639	331 518	-49 660	901 601	-575 999
Resultat exkl avskrivningar	1 263 928	719 808	338 630	1 297 366	-180 235
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-890 072	-1 299 192	-1 491 370	-545 634	-1 991 235
Balansomslutning	46 535 055	46 128 255	46 541 706	46 737 731	46 586 008
Årets kassaflöde	760 950	-76 091	173 289	537 383	-223 980
Soliditet %	27	25	24	24	22
Likviditet %	95	36	19	69	67
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	790	762	749	736	726
Driftkostnader kr/kvm	342	415	463	318	517
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	322	335	308	289	309
Energikostnad kr/kvm	137	120	129	109	109
Underhållsfond kr/kvm	1 069	781	571	464	228
Reservering till underhållsfond kr/kvm	309	289	262	264	260
Sparande kr/kvm	202	183	204	214	182
Ränta kr/kvm	123	102	93	95	98
Skuldsättning kr/kvm	4 664	4 751	4 839	4 928	5 017
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 781	4 869	4 960	5 051	5 143
Räntekänslighet %	6,1	6,4	6,6	6,9	7,1



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) 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	547 977	0	20 000 000	5 445 684	-14 703 263	331 518
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					331 518	-331 518
Reservering underhållsfond				2 154 000	-2 154 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-143 820	143 820	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						875 639
Vid årets slut	547 977	0	20 000 000	7 455 864	-16 381 925	875 639

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 371 745
Årets resultat	875 639
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 154 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 820
Summa	-15 506 286

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 506 286**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 466 024	5 280 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 029	71 531
Summa rörelseintäkter		5 567 053	5 351 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 388 056	-2 895 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-900 761	-856 494
Personalkostnader	Not 6	-162 127	-187 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-388 290	-388 290
Summa rörelsekostnader		-3 839 234	-4 327 679
Rörelseresultat		1 727 819	1 023 943
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 100	10 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 094	9 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-856 374	-712 286
Summa finansiella poster		-852 180	-692 424
Resultat efter finansiella poster		875 639	331 518
Årets resultat		875 639	331 518



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 733 214	44 121 504
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 733 214	44 121 504
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
Summa anläggningstillgångar		43 838 214	44 226 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-4 135	-4 275
Övriga fordringar	Not 15	23 375	22 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	403 303	369 835
Summa kortfristiga fordringar		422 543	388 405
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 274 297	1 513 347
Summa kassa och bank		2 274 297	1 513 347
Summa omsättningstillgångar		2 696 840	1 901 752
Summa tillgångar		46 535 055	46 128 255



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		547 977	547 977
Uppskrivningsfond		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		7 455 864	5 445 684
Summa bundet eget kapital		28 003 841	25 993 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 381 925	-14 703 263
Årets resultat		875 639	331 518
Summa fritt eget kapital		-15 506 286	-14 371 745
Summa eget kapital		12 497 555	11 621 917
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 213 269	29 283 894
Summa långfristiga skulder		31 213 269	29 283 894
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 325 000	3 856 250
Leverantörsskulder	Not 19	279 914	329 000
Skatteskulder	Not 20	147 145	216 440
Övriga skulder	Not 21	4 572	6 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 067 599	814 424
Summa kortfristiga skulder		2 824 230	5 222 445
Summa eget kapital och skulder		46 535 055	46 128 255



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	875 639	331 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	388 290	388 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 263 928	719 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-34 139	-50 930
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	133 036	-127 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 362 825	541 409
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-601 875	-617 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-601 875	-617 500
Årets kassaflöde	760 950	-76 091
Likvidamedel vid årets början	1 513 347	1 589 438
Likvidamedel vid årets slut	2 274 297	1 513 347
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	100
Fönster och dörrar	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

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	4 769 724	4 630 980
Hyror, garage	126 000	126 000
Hyror, övriga	7 200	6 750
Bränsleavgifter, bostäder	563 700	516 960
Elavgifter	-600	-600
Summa nettoomsättning	5 466 024	5 280 090

I årsavgiften ingår vatten och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	42 000	42 000
Övriga lokalintäkter	17 900	15 870
Övriga avgifter	2 250	0
Övriga ersättningar	10 838	11 271
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-15
Erhållna statliga bidrag	22 004	0
Övriga rörelseintäkter	6 052	560
Försäkringsersättningar	0	1 845
Summa övriga rörelseintäkter	101 029	71 531

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-143 820	-557 439
Reparationer	-101 424	-239 590
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-650 090	-621 180
Försäkringspremier	-106 788	-95 346
Kabel- och digital-TV	-47 239	-42 678
Återbäring från Riksbyggen	9 300	10 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 710
Serviceavtal	-55 950	-33 944
Obligatoriska besiktningar	0	-21 322
Bevakningskostnader	-71 210	-61 935
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 205
Snö- och halkbekämpning	-76 097	-56 514
Statuskontroll	-2 121	-116 681
Förbrukningsinventarier	-45 383	-22 200
Vatten	-261 803	-253 529
Fastighetsel	-78 738	-65 916
Uppvärmning	-612 827	-520 472
Sophantering och återvinning	-93 033	-82 786
Förvaltningsarvode drift	-50 832	-109 886



Summa driftskostnader	-2 388 056	-2 895 332
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-827 551	-790 671
IT-kostnader	-3 300	-1 577
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-34 594	-6 250
Kreditupplysningar	-363	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 146	-8 439
Representation	-1 440	-4 445
Kontorsmateriel	0	-7 186
Medlems- och föreningsavgifter	-2 940	-2 940
Bankkostnader	-3 342	-1 585
Övriga externa kostnader	-836	-14 476
Summa övriga externa kostnader	-900 761	-856 494

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-133 750	-119 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 001	-17 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 743
Övriga personalkostnader	0	-16 000
Sociala kostnader	-12 376	-32 969
Summa personalkostnader	-162 127	-187 562

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-250 080	-250 080
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 210	-138 210
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-388 290	-388 290

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 100	10 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 100	10 080



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 095	9 755
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	621	0
Övriga ränteintäkter	377	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 094	9 782

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-855 533	-712 138
Övriga räntekostnader	-841	-148
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-856 374	-712 286

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 195 523	25 195 523
Mark	21 315 000	21 315 000
Tillkommande utgifter	7 676 540	7 676 540
	54 187 063	54 187 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 187 063	54 187 063

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 982 480	-5 732 400
Tillkommande utgifter	-4 083 080	-3 944 870
	-10 065 560	-9 677 270

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-250 080	-250 080
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-138 210	-138 210
	-388 290	-388 290

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 453 850** **-10 065 560****Restvärde enligt plan vid årets slut****43 733 214** **44 121 504****Varav**

Byggnader	18 962 964	19 213 044
Mark	21 315 000	21 315 000
Tillkommande utgifter	3 455 250	3 593 460

Taxeringsvärden

Småhus	101 476 000	101 476 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

101 476 000	101 476 000
--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>59 476 000</i>	<i>59 476 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>42 000 000</i>	<i>42 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Vid årets början

Maskiner och inventarier	76 284	76 284
--------------------------	--------	--------

76 284	76 284
---------------	---------------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

76 284	76 284
---------------	---------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-76 284	-76 284
--------------------------	---------	---------

-76 284	-76 284
----------------	----------------

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	0
--------------------------	---	---

0	0
----------	----------

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-76 284	-76 284
--------------------------	---------	---------

-76 284	-76 284
----------------	----------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
----------	----------

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
--------------------------	---	---

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	105 000	105 000
---	---------	---------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	105 000	105 000
---	----------------	----------------



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-6 010	-6 150
Kundfordringar	1 875	1 875
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-4 135	-4 275
Not 15 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 375	22 845
Summa övriga fordringar	23 375	22 845
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	128 146	106 788
Förutbetalda driftkostnader	18 758	53 572
Förutbetalt förvaltningsarvode	217 414	197 668
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	11 688
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 867	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403 303	369 835
Not 17 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	2 274 297	1 513 347
Summa kassa och bank	2 274 297	1 513 347
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 538 269	33 140 144
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 325 000	-627 500
Nästa års låneomsättning	0	-3 228 750
Långfristig skuld vid årets slut	31 213 269	29 283 894

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,63%	2025-02-25	3 050 625	0	150 000	2 900 625
SWEDBANK	2,34%	2025-10-24	4 126 396	0	200 000	3 926 396
SWEDBANK	3,56%	2026-08-25	8 080 000	0	40 000	8 040 000
SWEDBANK	2,53%	2027-08-25	13 856 450	0	100 000	13 756 450
SWEDBANK	1,20%	2028-08-25	797 923	0	35 000	762 923
SWEDBANK	3,94%	2028-11-24	3 228 750	0	76 875	3 151 875
Summa			33 140 144	0	601 875,00	32 538 269

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 325 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 538 269 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	29 000	329 000
Ej reskontraförda leverantörsskulder	250 914	0
Summa leverantörsskulder	279 914	329 000

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	147 145	216 440
Summa skatteskulder	147 145	216 440

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 572	4 572
Övriga skulder	0	1 758
Summa övriga skulder	4 572	6 330



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 000	44 200
Upplupna räntekostnader	92 055	71 689
Upplupna driftskostnader	27 594	19 863
Upplupna elkostnader	8 666	8 325
Upplupna vattenavgifter	65 699	0
Upplupna värmekostnader	218 373	72 492
Upplupna kostnader för renhållning	20 034	1 659
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 499
Upplupna styrelsearvoden	152 750	139 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	435 929	439 948
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 067 599	814 424

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 847 400	35 847 400

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bengt-Åke Lindblad

Anna Watson

Ola Carlsson

Arber Kadrolli

Mikaela Zaremba

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024- -

Tanja Jörgensen
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Catharina Arvaniti
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557516196940

Document

RBF Burlövshus 4 årsredovisning 2023
Main document
22 pages
Initiated on 2024-04-26 10:06:47 CEST (+0200) by Mattias Kärfve (MK)
Finalised on 2024-04-29 16:57:03 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärfve (MK)
Riksbyggen

Signatories

Bengt-Åke Lindblad (BL)
RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "Bengt-Åke Lindblad"
Signed 2024-04-26 10:12:37 CEST (+0200)

Anna Watson (AW)
RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "Anna Ulrika Watson"
Signed 2024-04-26 15:54:01 CEST (+0200)

Ola Carlsson (OC)
RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "OLA MATTIAS CARLSSON"
Signed 2024-04-26 15:52:45 CEST (+0200)

Arber Kadrolli (AK)
RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "ARBER KADROLLI"
Signed 2024-04-29 00:34:45 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516196940

Mikaela Zaremba (MZ)
RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "MIKAELA ZAREMBA"
Signed 2024-04-29 11:04:05 CEST (+0200)

Catarina Arvaniti (CA)
RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "CATARINA ARVANITI"
Signed 2024-04-29 12:25:36 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"
Signed 2024-04-29 16:57:03 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Burlövshus nr 4, org.nr 716407-0497

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Burlövshus nr 4 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 iverkliga verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Burlövshus nr 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Malmö den 2024

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Catarina Arvaniti
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557516199292

Document

Revisionsberättelse Burlövshus nr 4

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-26 10:09:49 CEST (+0200) by Mattias Kärffe (MK)

Finalised on 2024-04-29 16:57:57 CEST (+0200)

Initiator

Mattias Kärffe (MK)

Riksbyggen

Signatories

Catarina Arvaniti (CA)

RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "CATARINA ARVANITI"

Signed 2024-04-27 08:37:12 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)

RBF Burlövshus nr 4



The name returned by Swedish BankID was "TANJA JÖRGENSEN"

Signed 2024-04-29 16:57:57 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

