

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Björkholmen  
Org nr: 716409-9454





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Björkholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 813 tkr.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat landar på 855 tkr vilket är betydligt bättre än föregående år. Det positiva resultatet beror på att kostnaderna för underhåll har varit lägre jämfört med föregående år. Kostnaderna för el och uppvärmning har också minskat. Under verksamhetsåret har föreningen erhållit ett elstöd på 89 tkr samt försäkringsersättning på 133 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 28% till 83%.

I resultatet ingår avskrivningar med 600 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 455 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fanjunkaren 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 45 lägenheter samt en lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastigheternas adress är Björkholmsgatan 1-9 i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|
| 12    | 19    | 14    | 45    |



## Dessutom tillkommer

| Lokaler                       | Garage | P-plats | Besöks-<br>platser |                       |
|-------------------------------|--------|---------|--------------------|-----------------------|
| 1                             | 36     | 19      | 6                  |                       |
| Total tomtarea                |        |         |                    | 11 223 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             |        |         |                    | 4 191 m <sup>2</sup>  |
| Total lokalarea               |        |         |                    | 90 m <sup>2</sup>     |
| Årets taxeringsvärde          |        |         |                    | 47 347 000 kr         |
| Föregående års taxeringsvärde |        |         |                    | 47 347 000 kr         |

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 256 tkr och planerat underhåll för 177 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 uppdaterades senast hösten 2023 och visar ett underhållsbehov på 25 724 tkr för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 795 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2024 är 818 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                          | <b>År</b> |
|---|-----------|
| Huskropp utvändigt, målning/byte fasad      | 2021/2022 |
| Installationer. Montering nya armaturer     | 2020      |
| Huskropp utvändigt, målning/byte fasad      | 2020      |
| Markytor, gjort om innergården, asfaltering | 2020      |
| Köksfläkt                                   | 2019      |
| Markytor, platsättning och asfaltering      | 2019      |
| Installationer                              | 2018      |
| Reparation och målning utvändiga fasader    | 2018      |
| Byte av låssystem, huskropp utvändigt mm    | 2017      |
| Installationer, ventilation vind            | 2015      |
| Fasadbyte kvarterslokal                     | 2016      |
| Fläktbyte                                   | 2014      |
| Byte samtliga motorvärmare                  | 2012-2013 |

**Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b>                    | <b>Belopp</b> |
|---------------------------------------|---------------|
| Bostäder                              | 17 748        |
| Renoverat gemensamhetslokalen         | 63 543        |
| Ny ytterbelysning vid 6st entrédörrar | 25 668        |
| Huskropp utvändigt, målning fasad     | 69 575        |

**Planerat underhåll**

|         | <b>År</b>  |
|---------|------------|
| Takbyte | Om 5-10 år |



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

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Håkan Karlsson             | Ordförande         | 2025                                 |
| Håkan Darefelt             | Sekreterare        | 2025                                 |
| Peter Landin               | Vice ordförande    | 2024                                 |
| Ingela Nilsson             | Ledamot            | 2024                                 |
| Olov-Peter Eriksson        | Ledamot            | 2025                                 |
| Anders Lindqvist           | Ledamot Riksbyggen | 2024                                 |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Britt Utter                | Suppleant            | 2024                                 |
| Fredrik Ahl                | Suppleant            | 2025                                 |
| Jessica Hansson            | Suppleant Riksbyggen | 2024                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>     | <b>Uppdrag</b>         | <b>Utsedd av</b> |
|--------------------------------|------------------------|------------------|
| RevisorsCentrum i Skövde AB    |                        |                  |
| Huvudansvarig: Anders Karlsson | Auktoriserad revisor   | Stämman          |
| Jörgen Isacsson                | Förtroendevald revisor | Stämman          |

## Valberedning

|                       | <b>Utsedd av</b> |
|-----------------------|------------------|
| Johanna Selin Månsson | Stämman          |
| Marie Sjöström        | Stämman          |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2010-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m<sup>2</sup>/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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

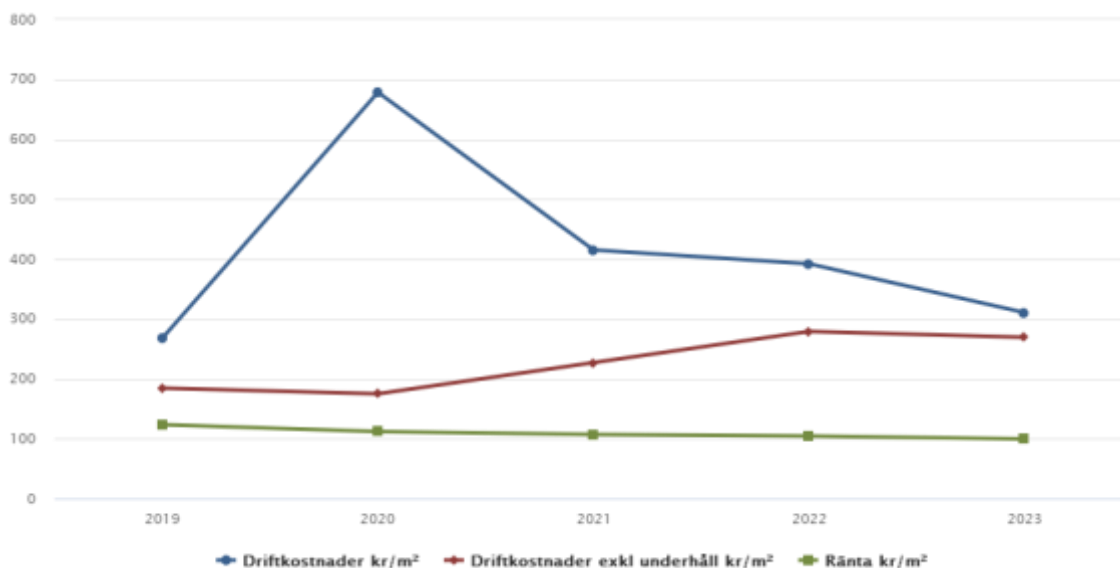


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                     | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                     | 3 398  | 3 314  | 3 314  | 3 314  | 3 316  |
| Resultat efter finansiella poster                   | 855    | 215    | 145    | -1 000 | 693    |
| Balansomslutning                                    | 24 392 | 24 156 | 24 753 | 25 120 | 26 930 |
| Soliditet %   | 23     | 19     | 18     | 17     | 20     |
| Likviditet % exklusive låneomsättningar kommande år | 83     | 28     | 47     | 41     | 141    |
| Likviditet % inklusive låneomsättningar kommande år | 45     | -      | -      | -      | -      |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter       | 88     | 96     | 96     | 97     | 96     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 750    | 750    | 750    | 750    | 750    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                | 269    | 279    | 227    | 175    | 185    |
| Energikostnad kr/kvm                                | 114    | 152    | 120    | 78     | 91     |
| Sparande kr/kvm                                     | 370    | 300    | 355    | 405    | 380    |
| Ränta kr/kvm  | 100    | 105    | 107    | 112    | 124    |
| Skuldsättning kr/kvm                                | 4 254  | 4 418  | 4 581  | 4 745  | 4 906  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt       | 4 254  | 4 418  | 4 581  | 4 745  | 4 906  |
| Räntekänslighet %                                   | 5,7    | 5,9    | 6,1    | 6,3    | 6,5    |





## 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 intäktssytan 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 intäktssytan. 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           | 2 521 008        | 1 863 569        | 58 092              | 214 921        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | 214 921             | -214 921       |
| Reservering underhållsfond        |                  | 795 000          | -795 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -176 534         | 176 534             |                |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | 854 564        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>2 521 008</b> | <b>2 482 035</b> | <b>-345 453</b>     | <b>854 564</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 273 013        |
| Årets resultat                          | 854 564        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -795 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 176 534        |
| <b>Summa</b>                            | <b>509 112</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 509 112

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 397 997                | 3 313 609                |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3 | 237 289                  | 27 073                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |       | <b>3 635 286</b>         | <b>3 340 682</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 330 060               | -1 678 923               |
| Övriga externa kostnader                                  | Not 5 | -324 253                 | -317 903                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -115 494                 | -109 647                 |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar      | Not 7 | -600 397                 | -585 791                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |       | <b>-2 370 204</b>        | <b>-2 692 265</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |       | <b>1 265 082</b>         | <b>648 417</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>anläggningstillgångar |       | 7 408                    | 12 417                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter          |       | 9 510                    | 1 770                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                |       | -427 436                 | -447 682                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |       | <b>-410 518</b>          | <b>-433 496</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |       | <b>854 564</b>           | <b>214 921</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                     |       | <b>854 564</b>           | <b>214 921</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 22 751 939        | 23 306 533        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 9  | 445 297           | 427 205           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>23 197 235</b> | <b>23 733 738</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdpappersinnehav          | Not 10 | 67 500            | 67 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>67 500</b>     | <b>67 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>23 264 735</b> | <b>23 801 238</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |        | 43 145            | 26 949            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 217 468           | 80 967            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>260 613</b>    | <b>107 916</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 12 | 866 465           | 246 989           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>866 465</b>    | <b>246 989</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 127 077</b>  | <b>354 905</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>24 391 813</b> | <b>24 156 143</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31       | 2022-12-31        |                   |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                  |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 2 521 008        | 2 521 008         |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 482 035        | 1 863 569         |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>5 003 043</b> | <b>4 384 577</b>  |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                  |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -345 452         | 58 092            |                   |
| Årets resultat                               | 854 564          | 214 921           |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>509 112</b>   | <b>273 013</b>    |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>5 512 155</b> | <b>4 657 591</b>  |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                  |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13           | 16 365 000        | 18 213 031        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                  | <b>16 365 000</b> | <b>18 213 031</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13           | 1 848 031         | 699 448           |
| Leverantörsskulder                           |                  | 223 823           | 86 350            |
| Skatteskulder                                |                  | 3 711             | 561               |
| Övriga skulder                               | Not 14           | 15 612            | 15 888            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15           | 423 480           | 483 274           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                  | <b>2 514 658</b>  | <b>1 285 522</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                  | <b>24 391 813</b> | <b>24 156 143</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31       | 2022-12-31      |
|---|------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                 |
| Resultat efter finansiella poster   | 854 564          | 214 921         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                 |
| Avskrivningar   | 600 397          | 585 791         |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                | 0                | 0               |
| Nedskrivningar  | 0                | 0               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 454 962</b> | <b>800 712</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                 |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -152 697         | 58 260          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | 80 553           | -112 672        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 382 818</b> | <b>746 300</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                 |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | 0                | 0               |
| Investeringar i byggnader & mark  | 0                | 0               |
| Investeringar i inventarier   | -63 895          | -365 310        |
| Investeringar i pågående byggnation   | 0                | 83 545          |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-63 895</b>   | <b>-281 765</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                 |
| Förändring av skuld   | -699 448         | -699 448        |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott  | 0                | 0               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-699 448</b>  | <b>-699 448</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>619 475</b>   | <b>-234 913</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>246 989</b>   | <b>481 902</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>866 465</b>   | <b>246 989</b>  |

# 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              | 83 år (slutår 2071) |
| Standardförbättring, bergvärme   | Linjär              | 30 år (slutår 2047) |
| Standardförbättring, ventilation | Linjär              | 30 år (slutår 2043) |
| Markanläggning, lekplats         | Linjär              | 20 år (slutår 2038) |
| Markinventarier, lekplats        | Linjär              | 20 år (slutår 2028) |
| Inventarier                      | Linjär              | 5-10 år             |
| Fiber                            | Linjär              | 15 år               |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 212 796         | 3 212 796         |
| Hyror, garage                         | 122 400           | 82 465            |
| Hyror, p-platser                      | 31 200            | 20 040            |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -6 250            | -1 692            |
| Elavgifter, laddstolpar               | 37 851            | 0                 |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 397 997</b>  | <b>3 313 609</b>  |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 5 304             | 7 183             |
| Avgift andrahandsuthyrning                 | 948               |                   |
| Uthyrning av lokal och lgh                 | 9 000             | 14 300            |
| Erhållna statliga bidrag, elstöd           | 88 901            | 0                 |
| Försäkringsersättningar                    | 132 956           | 0                 |
| Påminnelseavgifter                         | 180               | 180               |
| Övriga ersättningar och intäkter           | 0                 | 5 410             |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>237 289</b>    | <b>27 073</b>     |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Underhåll                            | -176 534          | -483 521          |
| Reparationer                         | -255 880          | -126 560          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -80 975           | -77 825           |
| Försäkringspremier                   | -61 906           | -59 392           |
| Kabel- och digital-TV                | -77 975           | -76 123           |
| Återbäring från Riksbyggen           | 2 100             | 2 600             |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -5 294            | 0                 |
| Serviceavtal                         | -5 800            | -7 398            |
| Sotning                              | -760              | 0                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -4 400            | -71 356           |
| Snö- och halkbekämpning              | -58 450           | -44 985           |
| Förbrukningsinventarier              | -50 523           | -18 855           |
| Fordons- och maskinkostnader         | -7 674            | -1 638            |
| Vatten                               | -126 202          | -136 115          |
| Fastighetsel                         | -141 030          | -201 852          |
| Uppvärmning                          | -218 740          | -313 077          |
| Sophantering och återvinning         | -40 286           | -42 742           |
| Förvaltningsarvode drift             | -19 731           | -20 085           |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 330 060</b> | <b>-1 678 923</b> |



## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -229 052                 | -224 191                 |
| IT-kostnader                               | -11 169                  | -10 765                  |
| Företagsförsäkringar                       | -4 700                   | -4 100                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -21 643                  | -16 215                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -31 187                  | -22 352                  |
| Kreditupplysningar                         | -14                      | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 888                   | -5 313                   |
| Kontorsmateriel                            | -710                     | -681                     |
| Telefon och porto                          | 0                        | -321                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 115                   | -2 115                   |
| Konsultarvoden                             | -13 555                  | -24 500                  |
| Bankkostnader                              | -3 732                   | -3 050                   |
| Övriga externa kostnader                   | -3 490                   | -4 300                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-324 253</b>          | <b>-317 903</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -52 500                  | -48 300                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -38 400                  | -37 800                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 450                   | -4 830                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -1 127                   |
| Sociala kostnader                                     | -18 144                  | -17 591                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-115 494</b>          | <b>-109 647</b>          |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning byggnader  | -399 850                 | -399 850                 |
| Avskrivning markanläggningar                                   | -13 455                  | -13 455                  |
| Avskrivning markinventarier                                    | -23 942                  | -23 942                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -117 348                 | -117 348                 |
| Avskrivning maskiner och inventarier                           | -15 884                  | -13 600                  |
| Avskrivning installationer                                     | -29 918                  | -17 596                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-600 397</b>          | <b>-585 791</b>          |

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|  | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                      |                    |                    |
| Byggnader  | 34 961 225         | 34 961 225         |
| Standardförbättringar, motorvärmare                          | 79 588             | 79 588             |
| Mark   | 960 075            | 960 075            |
| Standardförbättringar, ventilationsbyggnad                   | 1 200 000          | 1 200 000          |
| Standardförbättringar, bergvärme                             | 2 320 426          | 2 320 426          |
| Lekplats   | 508 518            | 508 518            |
|  | <b>40 029 832</b>  | <b>40 029 832</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>                | <b>40 029 832</b>  | <b>40 029 832</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                      |                    |                    |
| Byggnader  | -12 507 784        | -12 107 934        |
| Standardförbättringar, motorvärmare                          | -79 588            | -79 588            |
| Standardförbättringar, ventilationsbyggnad                   | -360 000           | -320 000           |
| Standardförbättringar, bergvärme                             | -425 375           | -348 028           |
| Lekplats   | -158 956           | -121 559           |
|  | <b>-13 531 703</b> | <b>-12 977 109</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                                   |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                                  | -399 850           | -399 850           |
| Årets avskrivning standardförbättringar, ventilationsbyggnad | -40 000            | -40 000            |
| Årets avskrivning standardförbättringar, bergvärme           | -77 348            | -77 348            |
| Årets avskrivning lekplats                                   | -37 397            | -37 397            |
|  | <b>-554 595</b>    | <b>-554 595</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>       | <b>-14 086 298</b> | <b>-13 531 704</b> |
| <b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>                  |                    |                    |
| Ingående nedskrivningar                                      | -3 191 596         | -3 191 596         |
|  | <b>-3 191 596</b>  | <b>-3 191 596</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>                  | <b>22 751 939</b>  | <b>23 306 533</b>  |
| <b>Varav</b>   |                    |                    |
| Byggnader  | 18 861 995         | 19 261 845         |
| Mark   | 960 075            | 960 075            |
| Standardförbättringar, ventilationsbyggnad                   | 800 000            | 840 000            |
| Standardförbättringar, bergvärme                             | 1 817 703          | 1 895 051          |
| Lekplats   | 312 166            | 349 562            |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                       |                    |                    |
| Bostäder   | 46 400 000         | 46 400 000         |
| Lokaler  | 947 000            | 947 000            |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>47 347 000</b> | <b>47 347 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>36 507 000</i> | <i>36 507 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>10 840 000</i> | <i>10 840 000</i> |

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|  | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 320 975           | 320 975           |
| Kamera   | 35 168            | 35 168            |
| Hjärtstartare  | 34 265            | 0                 |
| Laddstolpar  | 24 601            | 0                 |
| Fiber  | 306 444           | 0                 |
|  | <b>721 453</b>    | <b>356 143</b>    |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Hjärtstartare  | 0                 | 34 265            |
| Laddstolpar  | 63 895            | 24 601            |
| Fiber  | 0                 | 306 444           |
|  | <b>63 895</b>     | <b>365 310</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>785 348</b>    | <b>721 453</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -250 982          | -241 951          |
| Kamera   | -28 134           | -21 101           |
| Hjärtstartare  | -4 569            | 0                 |
| Laddstolpar  | -2 050            | 0                 |
| Fiber  | -8 513            | 0                 |
|  | <b>-294 248</b>   | <b>-263 052</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Cykelställ   | -9 031            | -9 031            |
| Hjärtstartare  | -6 853            | -4 569            |
| Kamera   | -7 034            | -7 034            |
| Laddstolpar  | -2 454            | -2 050            |
| Fiber  | -20 431           | -8 513            |
|  | <b>-45 803</b>    | <b>-31 197</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-340 051</b>   | <b>-294 248</b>   |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>445 297</b>    | <b>427 205</b>    |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Cykelställ   | 60 961            | 69 993            |
| Hjärtstartare  | 22 843            | 29 696            |
| Kamera   | 0                 | 7 034             |
| Laddstolpar  | 83 991            | 22 551            |
| Fiber  | 277 501           | 297 931           |



**Not 10 Andra långfristiga värdpappersinnehav**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg | 67 500            | 67 500            |
| <b>Summa andra långfristiga värdpappersinnehav</b>    | <b>67 500</b>     | <b>67 500</b>     |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 67 315            | 61 906            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 59 290            | 0                 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0                 | 19 061            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 90 862            | 0                 |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>217 468</b>    | <b>80 967</b>     |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 340               | 1 947             |
| Bankmedel                   | 633 902           | 41 970            |
| Transaktionskonto, Swedbank | 232 223           | 203 072           |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>866 465</b>    | <b>246 989</b>    |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 18 213 031        | 18 912 479        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -699 448          | -699 448          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 148 583        | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>16 365 000</b> | <b>18 213 031</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,17%      | 2024-04-25          | 2 067 479,00         | 0,00                    | 459 448,00         | 1 608 031,00         |
| SWEDBANK     | 2,33%      | 2026-03-25          | 8 800 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 8 800 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,59%      | 2027-04-23          | 945 000,00           | 0,00                    | 210 000,00         | 735 000,00           |
| SWEDBANK     | 2,45%      | 2028-10-25          | 5 500 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 500 000,00         |
| SWEDBANK     | 1,61%      | 2030-03-25          | 1 600 000,00         | 0,00                    | 30 000,00          | 1 570 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>18 912 479,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>699 448,00</b>  | <b>18 213 031,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 699 448 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 793 583 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 720 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie amorteringsplan.



**Not 14 Övriga skulder**

|                                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 15 612            | 15 612            |
| Skuld för moms                 | 0                 | 276               |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>15 612</b>     | <b>15 888</b>     |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 55 355            | 56 852            |
| Upplupna driftskostnader                                  | 21 394            | 0                 |
| Upplupna elkostnader                                      | 57 747            | 130 699           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 19 500            | 16 000            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0                 | 450               |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                 | 12 500            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 269 484           | 266 773           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>423 480</b>    | <b>483 274</b>    |

**Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 780 000        | 33 780 000        |

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Håkan Karlsson

\_\_\_\_\_  
Håkan Darefelt

\_\_\_\_\_  
Peter Landin

\_\_\_\_\_  
Ingela Nilsson

\_\_\_\_\_  
Olov-Peter Eriksson

\_\_\_\_\_  
Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jörgen Isacson  
Förtroendevald revisor







# Verifikat

Transaktion 09222115557513330605

## Dokument

Årsredovisning Björkholmen 2023  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2024-03-20 16:20:08 CET (+0100) av Maria Eriksson (ME)  
Färdigställt 2024-03-26 13:49:30 CET (+0100)

## Initierare

Maria Eriksson (ME)  
Riksbyggen  
maria.eriksson@riksbyggen.se

## Signerare

Håkan Karlsson (HK)  
brfbjorkholmen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS HÅKAN KARLSSON"  
Signerade 2024-03-21 15:46:45 CET (+0100)

Håkan Darefelt (HD)  
hakan.darefelt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Håkan Darefelt"  
Signerade 2024-03-20 17:10:21 CET (+0100)

Peter Landin (PL)  
peter54landin@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER LANDIN"  
Signerade 2024-03-21 17:57:10 CET (+0100)

Ingela Nilsson (IN)  
ingela.nilsson7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingela Ann-Kathrine Nilsson"  
Signerade 2024-03-25 09:13:19 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513330605

Olov-Peter Eriksson (OE)  
*peter.o-eriksson@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"OLOV-PETER ERIKSSON"  
Signerade 2024-03-21 18:20:46 CET (+0100)

Anders Lindqvist (AL)  
*anders.lindqvist@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LINDQVIST"  
Signerade 2024-03-20 16:30:44 CET (+0100)

Jörgen Isacson (JI)  
*jisaksson0@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Jörgen Isacson"  
Signerade 2024-03-25 10:41:11 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)  
*Anders@revisorscentrum.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS KARLSSON"  
Signerade 2024-03-26 13:49:30 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkholmen

Org.nr 716409-9454

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkholmen, 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 god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 på 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 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.

#### **Den förtroendevälde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Björkholmen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Jörgen Isacson  
Förtroendeväld revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-03-26 12:51:47 UTC



## Anders Jörgen Isaksson

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19641109xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2024-03-26 17:38:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, ärvas eller överlåtas 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, fastighetservice 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.

---

# RBF Björkholmen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Björkholmen 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](http://www.riksbyggen.se)





