

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Margretedal i Lund  
Org nr: 769610-8328



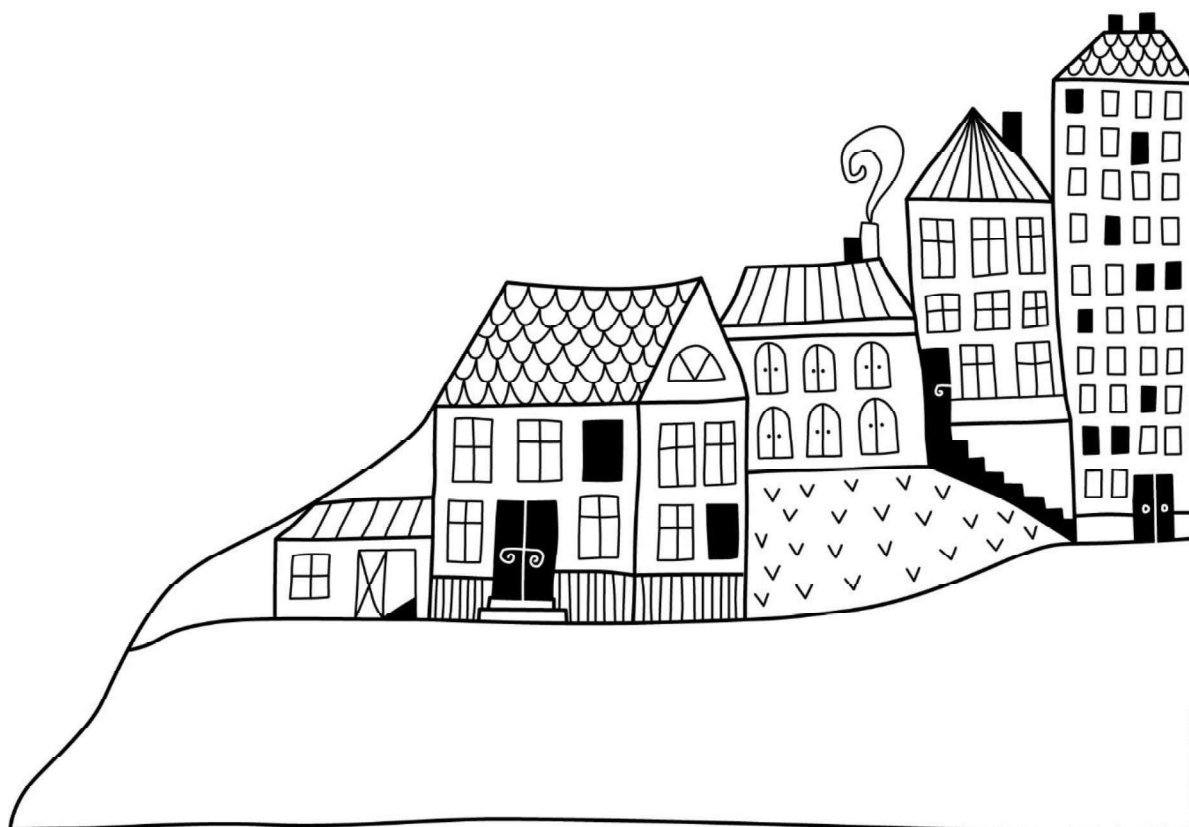
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Margreterdal i  
Lund 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre i år jämfört med föregående år, främst på grund av ökade räntekostnader och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 20%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 186% till 200%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 419 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 119 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 5, i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Södra Vägen 17 och 19 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	9
2 rum och kök	19
3 rum och kök	23
4 rum och kök	23

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	64

Total tomtarea	2 205 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 422 m <sup>2</sup>
Garage	750 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	183 968 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	183 968 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta och 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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Underhållsplan
Garantistäd AB	Städning
Kone AB	Hissbesiktning
Tele2	Kabel-tv
Telenor	Bredband
Ragnsell	Återvinning
Lunds renhållningsverk	Hushållssopor
Trädgårdstjänst	Trädgårdsskötsel
Klottrets fiende no 1	Klottersanering
Viamedici	Hjärtstartare
Bixia	Elavtal
Eways	Laddtjänster
Kärllvätt Malmö	Sopkärllsvätt
Lars Albinsson	Halkbekämpning
Presto	Brandskydd
Torverk	Service garageportar
Aimo Park	Parkering



## 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 248 tkr och planerat underhåll för 514 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

## Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 709 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 315 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 38 293 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 276 tkr (235 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1709 tkr (315 kr/m<sup>2</sup>).

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Uppfräschning av mellangården	2012
Underhåll plattor och kantsten	2013
Installation av individuell mätning av el	2018
Avloppsspölning	2022
Uppgradering till 4G i hissar	2022
Fasadhörn	2022

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning och montering av vask i miljöhus	56 142
Byte av ups	72 743
Omfogning av fasad	18 870
Byte av armaturer i garage	8 051
Byte till led-belysning	287 371
Relining av stuprör	71 153



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>
Carina Hagerwald	Ordförande	2024
Stefan Eriksson	Sekreterare	2024
Mattias Lindmark	Vice ordförande	2024
Birger Swahn	Ledamot	2024
Pontus Ingvarsson	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Jensen	Suppleant	2024
Katarina Magnusson	Suppleant	2024
Roger Wocki	Suppleant Riksbyggen	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Claes Axelsson	Förtroendevald revisor	2024
Gustav Morin	Revisorssuppleant	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gustav Morin	2024
Lennart Gustafsson	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omsatt ett lån och i slutet av 2022 har föreningen omsatt ytterligare ett, där räntehöjningen har betalat den högre räntan under hela 2023. Bortser man ifrån underhållskostnader och avskrivningskostnader så klarar föreningen nästan att sätta av de rekommenderade medlen till underhållsfonden. Det saknas ca 75 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 794 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.

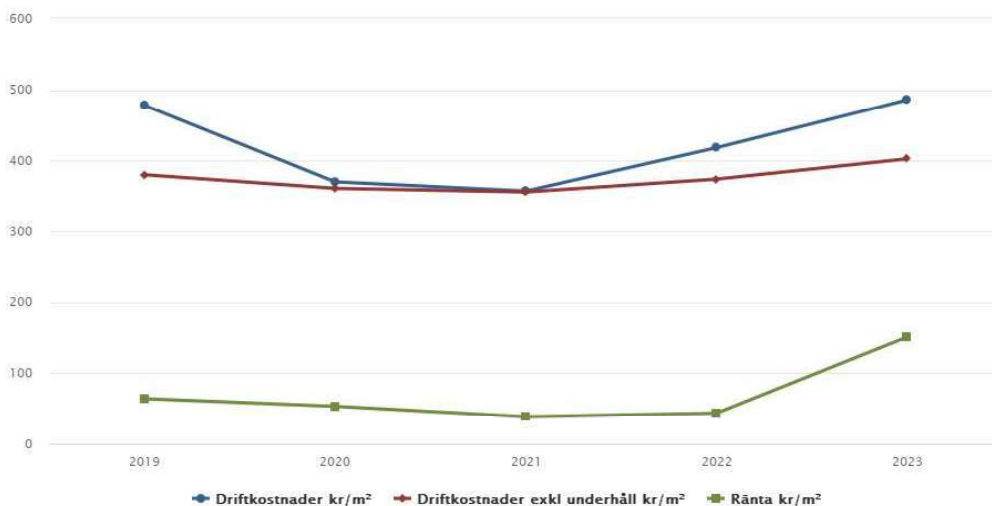
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 123	4 584	4 539	4 486	4 409
Rörelsens intäkter	5 557	4 862	4 750	4 647	4 623
Resultat efter finansiella poster*	-300	20	363	188	-518
Årets resultat	-300	20	363	188	-518
Resultat exkl avskrivningar	1 119	1 439	1 783	1 565	837
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-590	-166	252	15	198
Balansomslutning	154 773	155 548	156 819	156 935	157 855
Årets kassaflöde	651	322	1 286	-293	215
Soliditet %	75	75	75	74	74
Likviditet %inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	20	19	23	6	-
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret	200	186	160	94	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	88	88	90	90
Avgifts- hyresbortfall %	1,1	1,3	0,9	1,0	0,8
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	885	786	774	769	770
Driftkostnader kr/kvm	486	419	357	370	479
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	403	374	356	361	380
Energikostnad kr/kvm	193	199	191	172	178
Underhållsfond kr/kvm	1 532	1 339	1 123	876	634
Reservering till underhållsfond kr/kvm	277	260	248	251	104
Sparande kr/kvm	265	278	290	263	234
Ränta kr/kvm	151	44	39	54	64
Skuldsättning kr/kvm	6 002	6 091	6 326	6 399	6 472
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 833	6 934	7 201	7 284	7 367
Räntekänslighet %	7,7	8,8	9,3	9,5	9,6





## 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	116 562 000	8 260 602	-7 925 324	19 931
Disposition enl. årsstämmobeslut			19 931	-19 931
Reservering underhållsfond		1 709 000	-1 709 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-514 329	514 329	
Årets resultat				-300 324
<b>Vid årets slut</b>	<b>116 562 000</b>	<b>9 455 273</b>	<b>-9 100 064</b>	<b>-300 324</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 905 394
Årets resultat	-300 324
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 709 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	514 329
<b>Summa</b>	<b>-9 400 389</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 400 389**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 122 930	4 584 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	433 953	278 101
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 556 883</b>	<b>4 862 431</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 000 538	-2 583 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-442 674	-474 714
Personalkostnader	Not 6	-102 873	-114 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 419 174	-1 419 174
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 965 259</b>	<b>-4 592 146</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>591 624</b>	<b>270 285</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 220	14 990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 836	8 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-937 004	-273 801
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-891 948</b>	<b>-250 354</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-300 324</b>	<b>19 931</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-300 324</b>	<b>19 931</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 10	150 694 950	152 017 319
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	576 277	673 083
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 271 227</b>	<b>152 690 402</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	111 000	111 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 000</b>	<b>111 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 382 227</b>	<b>152 801 402</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	51
Övriga fordringar	Not 13	47 596	53 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	230 705	232 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>278 301</b>	<b>285 531</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 112 724	2 461 552
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 112 724</b>	<b>2 461 552</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 391 024</b>	<b>2 747 083</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>154 773 251</b>	<b>155 548 484</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		116 562 000	116 562 000
Fond för yttre underhåll		9 455 273	8 260 602
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 017 273</b>	<b>124 822 602</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 100 065	-7 925 324
Årets resultat		-300 324	19 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 400 389</b>	<b>-7 905 394</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>116 616 885</b>	<b>116 917 209</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 449 684	24 262 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 449 684</b>	<b>24 262 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 591 252	13 325 000
Leverantörsskulder		384 715	215 117
Skatteskulder		15 508	10 328
Övriga skulder	Not 18	48 618	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	666 590	818 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 706 683</b>	<b>14 368 775</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>154 773 251</b>	<b>155 548 484</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-300 324	19 931
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 419 174	1 419 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 118 851</b>	<b>1 439 105</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 230	172 772
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	71 655	159 859
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 197 736</b>	<b>1 771 737</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-546 564	-1 450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-546 564</b>	<b>-1 450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>651 172</b>	<b>321 737</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 461 552</b>	<b>2 139 815</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 112 724</b>	<b>2 461 552</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</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	120
Övervakningssystem	Linjär	5
Laddboxar och imd-utrustning	Linjär	10

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	4 303 584	3 948 156
Hyror, garage	528 526	529 201
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-57 125	-58 211
Elavgifter	347 945	165 184
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 122 930</b>	<b>4 584 330</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>
Kabel-tv-avgifter	146 520	146 520
Övriga avgifter	0	2 400
Övriga ersättningar	11 406	17 609
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Erhållna statliga bidrag	210 232	0
Övriga rörelseintäkter	29 784	24 882
Försäkringsersättningar	36 023	86 700
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>433 953</b>	<b>278 101</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	-514 329	-273 787
Reparationer	-248 171	-243 901
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-147 266	-142 086
Försäkringspremier	-81 805	-73 040
Kabel- och digital-TV	-211 759	-191 093
Återbäring från Riksbyggen	3 900	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 815	-51 180
Serviceavtal	-20 660	-13 978
Obligatoriska besiktningar	-159 037	-51 885
Snö- och halkbekämpning	-12 026	-7 931
Förbrukningsinventarier	-44 621	-14 288
Vatten	-130 571	-136 461
Fastighetsel	-587 906	-538 668
Uppvärmning	-469 567	-551 756
Sophantering och återvinning	-75 000	-52 251
Förvaltningsarvode drift	-270 905	-246 166
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 000 538</b>	<b>-2 583 370</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-319 361	-307 006
IT-kostnader	-10 615	-9 001
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-17 750	-17 019
Kreditupplysningar	-231	-3 057
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 713	-18 820
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-45	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 108	-3 108
Bankkostnader	-3 592	-2 260
Advokat och rättegångskostnader	0	-97 344
Övriga externa kostnader	-67 009	-5 850
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-442 674</b>	<b>-474 714</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-76 302	-82 299
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	-999
Övriga personalkostnader	-1 394	-5 731
Sociala kostnader	-24 178	-25 859
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-102 873</b>	<b>-114 888</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 322 368	-1 322 368
Avskrivning Installationer	-96 806	-96 806
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 419 174</b>	<b>-1 419 174</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	41 871	8 336
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	67	72
Övriga ränteintäkter	899	49
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>42 836</b>	<b>8 457</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-929 909	-271 832
Övriga finansiella kostnader	-7 095	-1 969
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-937 004</b>	<b>-273 801</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	150 198 989	150 198 989
Mark	14 500 000	14 500 000
	<b>164 698 989</b>	<b>164 698 989</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>164 698 989</b>	<b>164 698 989</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 681 670	-11 359 302
	<b>-12 681 670</b>	<b>-11 359 302</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 322 368	-1 322 368
	<b>-1 322 368</b>	<b>-1 322 368</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 004 038</b>	<b>-12 681 670</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>150 694 950</b>	<b>152 017 319</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	136 194 950	137 517 319
Mark	14 500 000	14 500 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	2 968 000	2 968 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>183 968 000</b>	<b>183 968 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>112 968 000</i>	<i>112 968 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 000 000</i>	<i>71 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	1 060 036	1 060 036
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 060 036</b>	<b>1 060 036</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-386 953	-290 147
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-386 953</b>	<b>-290 147</b>
Installationer	-96 806	-96 806
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 806</b>	<b>-96 806</b>
Installationer	-483 759	-386 953
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-483 759</b>	<b>-386 953</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>576 277</b>	<b>673 083</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	576 277	673 083

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i Riksbyggens intresseförening	111 000	111 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	47 590	46 691
Momsfordringar	6	6 759
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>47 596</b>	<b>53 450</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 165	81 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 169	76 752
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 253	52 811
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 350	1 350
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 768	19 311
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>230 705</b>	<b>232 029</b>



**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar på fasträntekonto	1 000 000	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 115 334	1 304 334
Transaktionskonto	997 390	1 157 218
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 112 724</b>	<b>2 461 552</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	37 040 936	37 587 500
Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår	-15 012 500	-12 875 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-578 752	-450 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 449 684</b>	<b>24 262 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,55%	2024-06-01	8 525 000,00	0,00	450 000,00	8 075 000,00
NORDEA	0,70%	2024-09-18	7 387 500,00	0,00	0,00	7 387 500,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2025-03-01	12 875 000,00	0,00	96 564,00	12 778 436,00
SWEDBANK	3,92%	2025-09-25	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
<b>Summa</b>			<b>37 587 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>546 564,00</b>	<b>37 040 936,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 15 012 500 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 449 684 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 578 752 kr/år varför även detta ska anses som en kortfristig skuld.

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	-4 888	0
Skuld sociala avgifter och skatter	53 506	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>48 618</b>	<b>0</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	26 079
Upplupna räntekostnader	64 105	90 183
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 911	0
Upplupna elkostnader	49 808	75 368
Upplupna vattenavgifter	11 921	0
Upplupna värmekostnader	91 258	90 474
Upplupna kostnader för renhållning	4 629	2 826
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	0	83 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 789	8 094
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	418 919	430 057
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>666 590</b>	<b>818 330</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	51 503 000	51 503 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**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

---

Carina Hagerwald

---

Stefan Eriksson

---

Mattias Lindmark

---

Birger Swahn

---

Pontus Ingvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

---

Claes Axelsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557512097042

## Dokument

År 2023 Margretdal 208575  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2024-03-04 14:37:18 CET (+0100) av Pontus  
Ingvarsson (PI1)  
Färdigställt 2024-03-25 14:30:10 CET (+0100)

## Initierare

Pontus Ingvarsson (PI1)  
Riksbyggen  
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

## Signerare

Birger Swahn (BS)  
birgerswahn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Birger Swahn"  
Signerade 2024-03-04 14:49:52 CET (+0100)

Carina Hagerwald (CH)  
carina.hagerwald@borilund.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Carina Hagerwald"  
Signerade 2024-03-04 14:39:20 CET (+0100)

Mattias Lindmark (ML)  
lindmark.mattias@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Oskar Mattias Lindmark"  
Signerade 2024-03-25 10:49:11 CET (+0100)

Stefan Eriksson (SE)  
home.stefan.ericsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Curt  
Stefan Eriksson"  
Signerade 2024-03-04 20:33:26 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512097042

Pontus Ingvarsson (PI2)  
*pontus.ingvarsson@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Arvid Erik Pontus Ingvarsson"  
Signerade 2024-03-04 16:18:39 CET (+0100)

Claes Axelsson (CA)  
*claes.axelsson@icloud.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAES AXELSSON"  
Signerade 2024-03-04 14:49:19 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (He)  
*hakan.ekstrand@faktor.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-03-25 14:30:10 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 Margretedal i Lund

Org.nr 769610-8328

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Margretedal i Lund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Margretedal i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-03-25 13:29:48 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - ea098b8c-f323-4e55-ad24-95248a53a155

---

# Styrelsens ord

## Verksamhetsberättelse för Brf Margretdal 2023

Styrelsens målsättning är att med god kostnadskontroll förvalta och underhålla fastigheten.

Varje år utför Riksbyggens förvaltare tillsammans med styrelsen besiktning av hela fastigheten, för att revidera underhållsplanen. Fastigheten är i väldigt gott skick och det finns i nuläget inget eftersatt underhåll. Mindre och större underhåll utförs löpande. Planerade underhåll tas med i budgeten för kommande 5-års period.

Föreningens internrevisor bjuds in att närvara vid både Budgetmöte och Årsredovisning. En värdefull trygghet för föreningen, att få ta del av internrevisorns kunskaper i ekonomi. Styrelsen har även knutit till sig ytterligare två medlemmar med specialkompetenser under året, som står till vårt förfogande även kommande verksamhetsår. Dels inom området juridik, dels för avtalsskrivning.

Styrelsen tillämpar löpande amortering. Ett av föreningens lån har lagts om under året. Vi har räntebärande konton för likvida medel.

Efter behov från medlemmar har styrelsen under året 2023 beställt ytterligare 4 dubbel-laddare till elbilar. De nya laddarna installeras i Q1 2024.

Prenad och E-ways har utfört sin årliga besiktning av våra laddboxar. Kone har utfört besiktning av våra hissar, detta sker årligen enligt avtal.

Under 2023 har styrelsen justerat el-priset IMD vid två tillfällen samt ytterligare ett tillfälle som avser det nya året 2024, eftersom priset för el sjunkit något.

Margretdal har mottagit el-stöd.

Ränteläget vid omläggning av föreningens lån samt rådande världs-ekonomi som också drabbat Sverige med kraftigt ökande inflation och kostnadsökningar för tjänster från våra leverantörer, innebär att styrelsen beslutat höja avgiften from 2024 med 5%.

Riksbyggens fastighetsservice genomför löpande under året mindre underhåll, som tex byte av UPS (batteribackup). Detta görs dels efter fastighetsskötarens rond varje vecka och dels efter inkomna felanmälningar från medlemmar och styrelse via Riksbyggens portal. Riksbyggen anlitar extern kompetens vid behov.

Margretdal har skrivit ett nytt tilläggsavtal med Riksbyggen om Statuskontroller. Syftet är att följa Elsäkerhetsverkets föreskrifter och Säker Vatteninstallations regelverk.

Statuskontrollanten har en lista på runt 100 kontrollpunkter, vilka ingår i dokumentationen. Kontrollerna följs upp vid behov. Nästa kontroll är beräknad till Q3 2024.

Riksbyggens underleverantör har bytt till LED-belysning hos Margretdal. LED-belysning i de allmänna utrymmena; trapphus, brandtrappa, förråd, källargångar, maskinrum, utrymningsskyltar. Att skifta till LED uppskattas ge en energibesparing på 50%. Mindre läckor i garaget ur dagvattenrör och skarvar i väggen har relinats och tätats av Riksbyggens underleverantörer.

Vid årsskiftet har vi bytt leverantör av sopsortering, från Ragn Sells till Lunds Renhållningsverk, pga en ny förordning som gör kommunen skyldiga att hantera förpackningsavfallet.

Riksbyggens underleverantör har bytt skena och balk till garageporten markplan. Vi har genomfört OVK, obligatorisk ventilationskontroll, inkl kanalrensning.

Systematiskt brandskyddsarbete genomförs löpande samt har protokollförts vid fyra tillfällen under 2023. Enligt lag har fastighetsförvaltare skyldighet att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand i fastigheten. Vi har årlig brandkontroll av rökluckor och stigarledningar samt nödbatterier, med vårt anlitate brandskydds företag Presto. Presto har kontrollerat stigarledningarna och motionerat vreden på alla våningsplan. Samt rökdetektor-kontroll för avstängning av ventilationen vid brand samt öppnande av rökluckor och brandgasventilation, av Riksbyggen. Även Riksbyggen kontrollerar och motionerar våra stigarledningar samt testar löpande våra nöd-batterier.

From 2023 har Brf Margreterdal och Brf Lunna Töser överenskommelse om gemensamt brandskydd där vi har ett möte per år och dessutom gemensamma kontroller i våra utrymmen på källarplan och markplan. Tillsammans gör vi upp riktlinjer för hur vi kan förebygga brand och skador på bästa sätt.

Styrelsen har löpande under året haft utbyte och överenskommelser med grannföreningen Lunna Töser i de frågor som berör båda föreningarna. Vi har utarbetat ett tilläggsavtal för att förtydliga våra intentioner med respektive bostadsrättsförenings åtagande enligt det gemensamma samarbetsavtalet för vår gemensamhetsanläggning (gemensamhetsanläggningen innefattar garagen och utomhus-ytorna runt huskropparna.). Vi har även utökat samarbetet vad gäller information och utbyte av planerade projekt och underhåll. Dels genom att växla medlemsinfo mellan oss, dels genom tätare telefon- och mejl-kontakter.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 styrelsemöten. Arbetsgrupper i olika konstellationer i styrelsen har haft 14 arbetsmöten. Digitalt utbildningsmöte hos Riksbyggen; 1 st. Arbetsmöte med Riksbyggens energiavdelning; 1 st. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten med vår grannförening Brf Lunna Töser.

Medlemsinfo utskickade; 13 st. Annan aktuell information lämnad till medlemmar 4 st.

Styrelsen  
Brf Margreterdal

---

# Riksbyggen bostadsrättsförening Margreterdal i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen bostadsrättsförening  
Margreterdal i Lund i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

