

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Panflöjten
Org nr: 737000-2680

2022-09-01 – 2023-08-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Panflöjten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 655 999 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-10.

Föreningen har sitt säte i Hässleholms kommun.

Årets resultat enligt resultaträkningen är sämre än föregående år. Det försämrade resultatet beror huvudsakligen på ökade avskrivningskostnader i samband med slutfört projekt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18) vilket påverkar likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 778 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 821 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Panflöjten 2 & 3 i Hässleholms kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 76 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Backsläntsgatan 1,3,5 och 7 i Hässleholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	16
3 rum och kök	42
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	28
Antal förråd	34
Antal p-platser	37

Total tomtarea	11 564 m ²
Total bostadsarea	5 412 m ²
Total lokalarea	549 m ²

Årets taxeringsvärde	47 435 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 435 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Kabel-TV	Telia Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 220 tkr per årligen. Detta motsvarar en årlig kostnad på 37 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 37 kr/m². Avsättningen är lägre än tidigare år på grund av föreningens byte till K3-regelverket.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2001
Garage och sophus	2002
Fönsterbyte	2004
Stolparmaturer	2008
Tvättstugeutrustning	Löpande
Ombyggnad av uteplatser	2014
Spolarbete av stammar från samtliga lägenheter	2015
Belysning	2018

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, del av projekt stambyte	77 899
Utbyte dammfilter	15 291
Målning garage	32 902

Föreningen har utfört nedanstående investeringar.

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stambyte	13 390 000
Badrumsrenovering	26 000 000
Utbyte el i lägenheter	2 000 000
Cirkulationspump VVC	60 000
Värmestammar	394 720
Cirkulationspump värme	56 173
Spotlights gäst WC	274 725

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Rutberg	Ordförande	2024
Monica Augustsson	Sekreterare	2023
Jonas Davidsson	Vice ordförande	2023
Ingvar Nilsson	Ledamot	2023
Tommy Persson	Ledamot	2023
Monika Lindman	Ledamot	2024
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	<i>Avgått 2023-09-05</i>
Julia Lundin	Ledamot Riksbyggen	<i>Tillkommande 2023-09-06</i>

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amila Kusturica	Suppleant	2024
Christofer Bäck	Suppleant	2024
Mikael Johannesson	Suppleant	2024
Nils Häggblén	Suppleant	2024
Mattias Isberg	Suppleant Riksbyggen	<i>Avgått 2023-09-05</i>
Danny Wiik	Suppleant Riksbyggen	<i>Tillkommande 2023-09-06</i>

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Tomas Jaensson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Lindman	Revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sedan 2021 haft ett större projekt som innefattat bland annat stambyte, badrumsrenovering och utbyte el i lägenheter. Detta projekt slutfördes i december 2022. Projektkostnaden uppgick till 42 253 517 kr. Av summan utgör 77 899 kr underhåll och resterande 42 175 618 kr investering. Underhållet specificeras under avsnittet "Årets utförda underhåll", sida 4 och investeringarna återfinns under "Årets investeringar", sida 4 samt under "Årets anskaffning" i "Not 12 Byggnader och mark". För den del av projektet som klassificeras som investering har avskrivning påbörjats från och med januari 2023. Avskrivningen utgör en årlig kostnad i resultaträkningen under investeringens livslängd.

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till att redovisa enligt K3-regelverket. Jämförelseåret har inte räknats om.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2 % samt 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

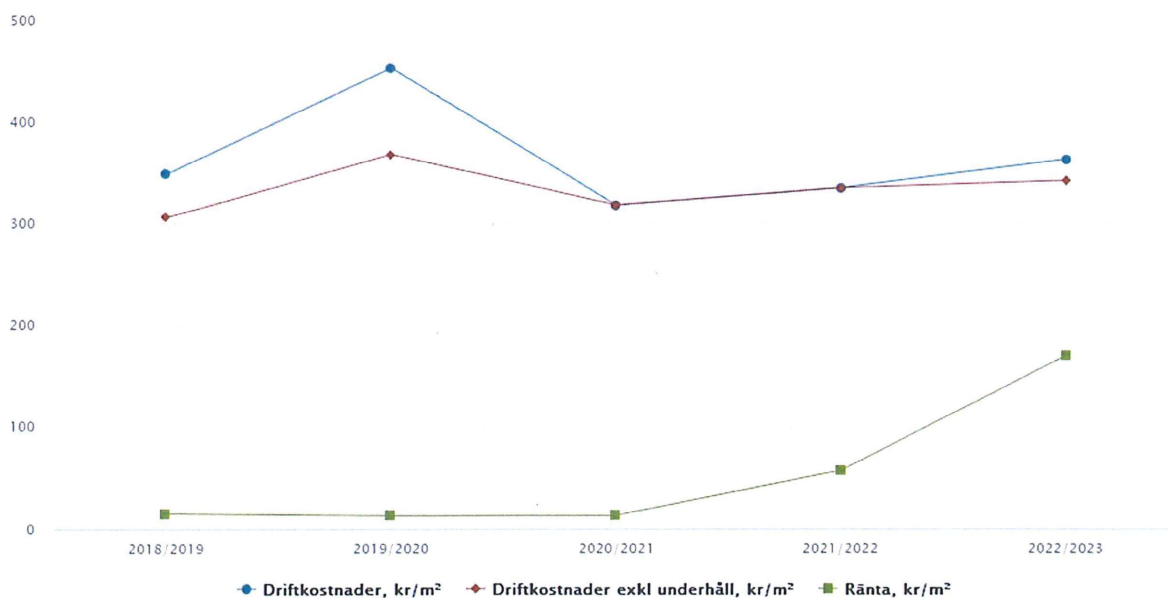
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-09-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 831 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 669	4 441	4 002	3 885	3 815
Resultat efter finansiella poster	43	1 048	1 339	434	961
Årets resultat	43	1 047	1 339	434	961
Resultat exklusive avskrivningar	821	1 242	1 534	659	1 186
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	601	184	476	-399	128
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	37	177	177	177	177
Balansomslutning	49 336	47 750	16 368	12 713	11 975
Soliditet %	19	20	52	57	56
Likviditet %	17	33	127	636	216
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	831	793	713	693	679
Driftkostnader, kr/m ²	363	335	318	453	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	342	335	318	368	306
Ränta, kr/m ²	170	57	13	13	15
Underhållsfond, kr/m ²	1 437	1 422	1 244	1 067	974
Lån, kr/m ²	6 525	6 297	744	774	803
Skuldkvot %	8,12	8,02	1,10	1,18	1,24



Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	228 957	8 473 588	-176 596	1 046 868
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 046 868	-1 046 868
Reservering underhållsfond		220 000	-220 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-126 092	126 092	
Årets resultat				42 738
Vid årets slut	228 957	8 567 496	776 364	42 738

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	870 271
Årets resultat	42 738
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-220 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 092
Summa	819 102

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **819 102**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 669 185	4 440 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 448	236 440
Summa rörelseintäkter		4 789 633	4 677 183
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 163 358	-1 997 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 163	-177 188
Personalkostnader	Not 6	-378 496	-318 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-778 002	-195 071
Summa rörelsekostnader		-3 729 019	-2 687 309
Rörelseresultat		1 060 613	1 989 874
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 280	10 944
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	22 328	5 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 042 483	-958 643
Summa finansiella poster		-1 017 875	-941 825
Resultat efter finansiella poster		42 738	1 048 049
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	0	-1 181
Årets resultat		42 738	1 046 868

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	46 676 530	5 278 914
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	29 556	37 752 641
Summa materiella anläggningstillgångar		46 706 086	43 031 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	114 000	114 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 000	114 000
Summa anläggningstillgångar		46 820 086	43 145 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	67	8 444
Övriga fordringar	Not 16	465 607	465 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	132 391	52 213
Summa kortfristiga fordringar		598 065	525 958
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 918 153	4 078 691
Summa kassa och bank		1 918 153	4 078 691
Summa omsättningstillgångar		2 516 218	4 604 649
Summa tillgångar		49 336 304	47 750 204

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 957	228 957
Fond för yttre underhåll		8 567 496	8 473 588
Summa bundet eget kapital		8 796 453	8 702 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		776 363	-176 596
Årets resultat		42 738	1 046 868
Summa fritt eget kapital		819 102	870 271
Summa eget kapital		9 615 554	9 572 816
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	24 966 335	24 293 709
Summa långfristiga skulder		24 966 335	24 293 709
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 932 099	13 240 005
Leverantörsskulder	Not 20	78 847	51 754
Skatteskulder	Not 21	2 105	771
Övriga skulder	Not 22	13 507	10 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	727 857	580 867
Summa kortfristiga skulder		14 754 415	13 883 679
Summa eget kapital och skulder		49 336 304	47 750 204

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Det är föreningens första räkenskapsår där K3-regelverket tillämpas. Redovisningsprinciperna som har ändrats är att avskrivningen på fastigheten nu är indelad i komponenter. Jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	30
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	30-50
Byggnad fasad	Linjär	30
Byggnad fönster	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	20
Byggnad specialanpassningar	Linjär	10
Byggnad stomme	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	35
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	20-50
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	10
Inventarier & verktyg	Linjär	15
Markanläggningar	Linjär	10-15

Genomsnittlig avskrivningstakt på byggnad uppgår till 2%.

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 498 011	4 291 950
Hyror, lokaler	7 680	7 680
Hyror, garage	125 170	121 500
Hyror, p-platser	39 200	18 480
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 260	-760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-350	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 620	-4 060
Elavgifter	5 354	5 953
Summa nettoomsättning	4 669 185	4 440 743

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar	18 601	7 201
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	4
Erhållna statliga bidrag	99 177	0
Övriga rörelseintäkter	2 674	22 927
Försäkringsersättningar	0	206 308
Summa övriga rörelseintäkter	120 448	236 440

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-126 092	0
Reparationer	-70 096	-94 143
Självrisk	-1 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 114	-119 794
Försäkringspremier	-79 366	-72 727
Kabel- och digital-TV	-190 903	-120 588
Återbäring från Riksbyggen	2 000	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 204	-16 000
Obligatoriska besiktningar	-35 000	0
Bevakningskostnader	-7 750	0
Snö- och halkbekämpning	-20 757	-59 507
Förbrukningsinventarier	-5 716	-38 326
Vatten	-164 598	-213 056
Fastighetsel	-233 376	-248 610
Uppvärmning	-574 011	-605 826
Sophantering och återvinning	-115 127	-105 667
Förvaltningsarvode drift	-410 447	-304 593
Summa driftskostnader	-2 163 358	-1 997 037

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-279 916	-113 700
IT-kostnader	-7 758	-6 278
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-9 775	-15 965
Kreditupplysningar	-965	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 596	-4 081
Representation	-1 500	-1 669
Kontorsmateriel	-12 534	-8 194
Telefon och porto	-604	-827
Medlems- och föreningsavgifter	-4 940	-4 940
Serviceavgifter	-7 663	-7 138
Bankkostnader	-47 406	-2 520
Övriga externa kostnader	-3 508	0
Summa övriga externa kostnader	-409 163	-177 188

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-201 739	-172 382
Uttagskatt	2 489	0
Styrelsearvoden	-44 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-65 670	-36 630
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-5 853	-469
Pensionskostnader	-8 677	-7 583
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-45 769	-50 950
Summa personalkostnader	-378 496	-318 014

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-712 441	-67 009
Avskrivningar tillkommande utgifter	-65 561	-128 061
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-778 002	-195 071

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Riksbyggen	2 280	10 944
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 280	10 944

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 896	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 661	5 831
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	144	43
Övriga ränteintäkter	5 626	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 328	5 873

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 011 493	-340 787
Övriga räntekostnader	-130	-246
Övriga finansiella kostnader <i>(varav pantbrevskostnader star för 608 350 kr 21/22)</i>	-30 860	-617 610
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 042 483	-958 643

Not 11 Övriga skatter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Skatt på grund av ändrad taxering	0	-1 181
Summa övriga skatter	0	-1 181

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	3 350 471	3 350 471
Mark	1 218 560	1 218 560
Tillkommande utgifter	6 218 659	6 218 659
Påbörjat stambyte	3 871 000	3 871 000
Omklassificerat till pågående arbete, not 14	-3 871 000	-3 871 000
	10 787 690	10 787 690
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	3 729 941	0
Tillkommande utgifter	-3 729 941	0
Summa anskaffningsvärde vid årets början	10 787 690	10 787 690
Utrangeringar		
Byggnader	-202 573	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-202 573	0
Årets anskaffning		
Byggnader	42 175 618	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 760 735	10 787 690
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 998 001	-1 930 991
Tillkommande utgifter	-3 510 775	-3 382 714
Omklassificeringar i samband med övergång till K3		
Byggnader	-2 354 941	0
Tillkommande utgifter	2 354 941	0
	-5 508 776	-5 313 705
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Byggnader	202 573	0
	202 573	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-712 441	-67 009
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-65 561	-128 061
	-778 002	-195 071
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 084 205	-5 508 776
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 676 530	5 278 914

tb

Varav

Byggnader	44 190 647	1 352 470
Mark	1 218 560	1 218 560
Tillkommande utgifter	1 267 322	2 707 883

Taxeringsvärden

Bostäder	47 000 000	47 000 000
Lokaler	435 000	435 000

Totalt taxeringsvärde

	47 435 000	47 435 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 435 000</i>	<i>37 435 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Pågående stambyte	33 881 641	0
Omklassificering från byggnader/mark	3 871 000	0
Summa årets början	37 752 641	0
Tillkommande		
Pågående stambyte	4 500 876	33 881 641
Omklassificering från byggnader/mark	0	3 871 000
Installation	29 556	0
Summa tillkommande	4 530 432	37 752 641
Slutfört		
Pågående stambyte	-42 253 517	0
Summa vid årets slut	29 556	37 752 641

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	114 000	114 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	114 000	114 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	67	8 444
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	67	8 444

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	78 529	83 849
Skattekonto	387 078	381 452
Summa övriga fordringar	465 607	465 301

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 560	4 683
Förutbetalda försäkringspremier	27 435	24 496
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 957	9 258
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 404	9 871
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 404	1 320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 631	2 586
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 391	52 213

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 006 906	1 155 702
Transaktionskonto	910 247	2 921 988
Summa kassa och bank	1 918 153	4 078 691

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	38 898 434	37 533 714
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-13 286 819	-12 793 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-645 280	-446 205
Långfristig skuld vid årets slut	24 966 335	24 293 709

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,79%	2023-09-28	9 570 000,00	0,00	95 700,00	9 474 300,00
SWEDBANK	3,36%	2030-04-25	6 364 050,00	0,00	63 800,00	6 300 250,00
SWEDBANK	4,96%	2023-11-28	977 500,00	0,00	34 000	943 500,00
SWEDBANK	4,91%	2023-11-28	2 402 000,00	0,00	26 000	2 376 000,00
SWEDBANK	1,29%	2024-08-23	880 719,00	0,00	116 000,00	764 719,00
SWEDBANK	4,00%	2025-01-24	0,00	2 000 000,00	10 000,00	1 990 000,00
SWEDBANK	1,18%	2026-09-25	5 655 900,00	0,00	114 800,00	5 541 100,00
SWEDBANK	2,30%	2027-03-25	5 998 965,00	0,00	60 140,00	5 938 825,00
SWEDBANK	1,32%	2027-11-25	5 684 580,00	0,00	114 840,00	5 569 740,00
Summa			37 533 714,00	2 000 000,00	635 280,00	38 898 434,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 645 280 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår förfaller 13 286 819 kr exklusive kommande års amortering till betalning vilket gör att även den summan klassificeras som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 18 729 885 kr exklusive kommande års amortering till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 236 450 kr exklusive kommande års amortering förfaller till betalning senare än 5 år balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	78 847	51 754
Summa leverantörsskulder	78 847	51 754

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	2 105	771
Summa skatteskulder	2 105	771

Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	13 507	10 281
Summa övriga skulder	13 507	10 281

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

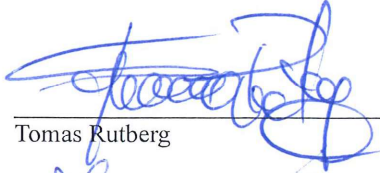
	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	17 827	16 042
Upplupna sociala avgifter	10 383	14 720
Upplupna räntekostnader	129 539	78 884
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	710	7 164
Upplupna elkostnader	14 761	13 790
Upplupna vattenavgifter	19 912	19 341
Upplupna värmekostnader	27 844	20 926
Upplupna revisionsarvoden	14 000	11 875
Upplupna styrelsearvoden	43 230	36 630
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 435	3 855
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	417 216	357 641
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	727 857	580 867

Not Ställda säkerheter

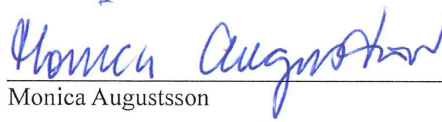
	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	39 856 000	37 856 000

Styrelsens underskrifter

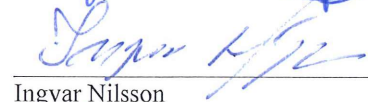
Hässleholm 2023-12-05
Ort och datum



Tomas Rutberg



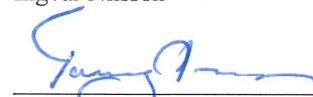
Monica Augustsson



Ingvar Nilsson



Jonas Davidsson



Tommy Persson

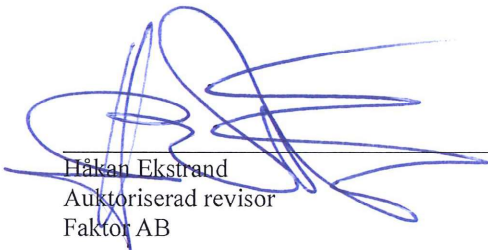


Monika Lindman

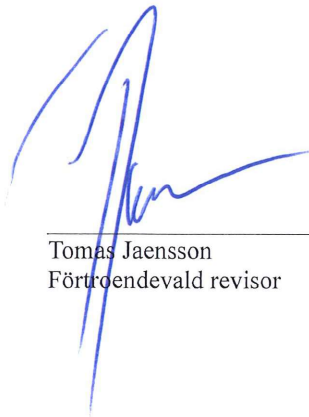


Julia Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-12-12



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Tomas Jaensson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Panflöjten

Org.nr 737000-2680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Panflöjten för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 oberörd 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Anmärkning

Föreningen har i inkomstdeklarationen för verksamhetsåret 2021-2022 inte korrekt redovisat underlag för pensionspremier till skatteverket. Detta är en brist i föreningens förvaltning gällande hanteringen av skatter och avgifter. Även om beloppet i sig inte är väsentligt är det en brist som jag måste anmärka på.

Ystad, 12 december 2023

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Panflöjten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Panflöjten 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