

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Slånbärsstigen  
Org nr: 733600-1073

2022-07-01 – 2023-06-30



# Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning.....        | 6 |
| Balansräkning.....          | 7 |
| Noter.....                  | 9 |

**Bilagor** (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Slånbärsstigen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Årets resultat efter fondförändringar blev lägre än budgeterat. Det beror främst på högre reparationskostnader p g a den gjorda dräneringen (1 475 tkr). Den installerade bevattningstanken och pumparna som inte funnits tidigare läggs upp på avskrivningsplan som markanläggning (149 tkr).

I resultatet ingår avskrivningar med 529 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 098 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tvillingarna 1 och 2 i Västerviks kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962/1963. Fastigheternas adress är Slånbärsstigen 2-8 i Gamleby. Taxeringsvärdet uppgår till 18 157 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RBFörsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Antal | Lokaler/förråd | P-platser |
|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|-----------|
| 16    | 16    | 24    | 8     | 64    | 20             | 45        |

Total bostadsarea 4 112 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal                     |
|------------|---------------------------|
| Riksbyggen | Fastighetsförvaltning     |
| Telia      | Tv, telefoni och bredband |

#### 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 1 902 tkr (bl a dränering 1 475 tkr och vattenskada 263 tkr där dock försäkringsersättning har erhållits med 203 tkr).

**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. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 343 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                           | År   |
|-------------------------------------------------------|------|
| Målning trapphus                                      | 2021 |
| Byte av takluckor                                     | 2020 |
| Byte av lägenhetsdörrar                               | 2020 |
| Byte av termostatventiler                             | 2017 |
| Stambyte                                              | 2004 |
| Balkongrenovering                                     | 1999 |
| Byte av fönster och takplåt                           | 1987 |
| Fasader tilläggsisolerade samt klädda med steniskivor | 1987 |

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> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Britt-Marie Gustavsson     | Ordförande         | 2023                                 |
| Berit Pettersson           | Sekreterare        | 2024                                 |
| Thommy Almqvist            | Vice ordförande    | 2023                                 |
| Dennis Månsson             | Ledamot            | 2024                                 |
| Bengt-Göran Nilsson        | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Marcus Eifrem              | Suppleant            | 2023                                 |
| Robin Grankvist            | Suppleant            | 2024                                 |
| Camilla Larsson            | Suppleant Riksbyggen |                                      |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>             | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Ernst & Young AB           | Registrerat revisionsbolag | 2023                                 |
| Roger Pettersson           | Förtroendevald revisor     | 2023                                 |

| <b>Revisorssuppleant</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Marina Eriksson          | 2023                                 |

| <b>Valberedning</b>            | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| Ingrid Roback (sammankallande) | 2023                                 |
| Peter Rosén                    | 2023                                 |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på medlemsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 1,3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8% från och med 2023-07-01. Årsavgiften uppgår härfter i genomsnitt till 827 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive värme.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 3 207     | 3 163     | 3 131     | 3 084     | 3 076     |
| Resultat efter finansiella poster                | -1 627    | 10        | -321      | -826      | 235       |
| Soliditet %                                      | -10       | 7         | 7         | 8         | 13        |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 766       | 756       | 749       | 737       | 735       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 817       | 373       | 443       | 518       | 256       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 817       | 328       | 298       | 473       | 232       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 49        | 30        | 35        | 39        | 45        |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 346       | 262       | 225       | 330       | 249       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 2 265     | 2 104     | 2 182     | 2 261     | 2 339     |

Årsavgiftsnivå för bostäder, driftkostnader, ränta, underhållsfond och lån har bostadsarea som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet          |                  | Fritt               |                   |
|----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|-------------------|
|                                  | Medlemsinsatser | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början          | 298 016         | 1 079 209        | -703 154            | 9 925             |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                 |                  | 9 925               | -9 925            |
| Reservering underhållsfond       |                 | 343 000          | -343 000            |                   |
| Årets resultat                   |                 |                  |                     | -1 626 881        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>298 016</b>  | <b>1 422 209</b> | <b>-1 036 229</b>   | <b>-1 626 881</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Balanserat resultat  | -693 229          |
| Årets resultat       | -1 626 881        |
| Årets fondavsättning | -343 000          |
| <b>Summa</b>         | <b>-2 663 110</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>-2 663 110</b> |
|----------------------------------------|-------------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 3 206 767                | 3 163 382                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 469 398                  | 211 501                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>3 676 165</b>         | <b>3 374 883</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -3 357 947               | -1 535 262               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -1 167 732               | -1 126 079               |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -78 565                  | -77 606                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -529 002                 | -524 035                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-5 133 246</b>        | <b>-3 262 982</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-1 457 081</b>        | <b>111 901</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar   |       | 3 840                    | 18 432                   |
| Ränteintäkter                                     |       | 27 332                   | 1 226                    |
| Räntekostnader                                    |       | -200 972                 | -121 634                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-169 800</b>          | <b>-101 976</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-1 626 881</b>        | <b>9 925</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 626 881</b>        | <b>9 925</b>             |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |           | 2023-06-30       | 2022-06-30        |
|------------------------------------------------|-----------|------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |           |                  |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |           |                  |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |           |                  |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7, 13 | 7 602 663        | 7 982 650         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |           | <b>7 602 663</b> | <b>7 982 650</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |           |                  |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | Not 8     | 192 000          | 192 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>192 000</b>   | <b>192 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |           | <b>7 794 663</b> | <b>8 174 650</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |           |                  |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |           |                  |                   |
| Övriga fordringar                              |           | 4 697            | 4 651             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 9     | 352 342          | 322 340           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |           | <b>357 039</b>   | <b>326 991</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |           |                  |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 10    | 1 302 299        | 1 531 012         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |           | <b>1 302 299</b> | <b>1 531 012</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |           | <b>1 659 339</b> | <b>1 858 004</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |           | <b>9 454 002</b> | <b>10 032 653</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |            | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 298 016           | 298 016           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 422 209         | 1 079 209         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 720 225</b>  | <b>1 377 225</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 036 229        | -703 154          |
| Årets resultat                               |            | -1 626 881        | 9 925             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 663 110</b> | <b>-693 229</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>-942 885</b>   | <b>683 995</b>    |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11, 13 | 2 424 465         | 5 998 612         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>2 424 465</b>  | <b>5 998 612</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11, 13 | 6 888 239         | 2 653 400         |
| Leverantörsskulder                           |            | 319 035           | 284 178           |
| Skatteskulder                                |            | 11 569            | 7 915             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12     | 753 579           | 404 553           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>7 972 422</b>  | <b>3 350 046</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>9 454 002</b>  | <b>10 032 653</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 | Slutår |
|----------------------------------------------|---------------------|----------|--------|
| Byggnader                                    | Linjär              | 100      | 2062   |
| Tillkommande utgifter                        | Linjär              | 40       | 2028   |
| Tillkommande utgifter (stammar)              | Linjär              | 40       | 2044   |
| Tillkommande utgifter (balkonger)            | Linjär              | 25       | 2024   |
| Tillkommande utgifter (miljöhus)             | Linjär              | 30       | 2049   |
| Markanläggning (bevattningsstank och pumpar) | Linjär              | 10       | 2033   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 150 732                | 3 110 124                |
| Hyror, lokaler                        | 17 846                   | 17 302                   |
| Hyror, p-platser                      | 42 000                   | 42 000                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -625                     | -600                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 862                   | -6 120                   |
| Värmeavgifter, lokal                  | 628                      | 628                      |
| Debiterad fastighetsskatt, lokal      | 48                       | 48                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 206 767</b>         | <b>3 163 382</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tv, telefoni och bredband           | 199 680                  | 199 680                  |
| Övriga ersättningar                 | 11 460                   | 10 252                   |
| Elstöd                              | 15 663                   | 0                        |
| Övriga intäkter                     | 39 237                   | 1 569                    |
| Försäkringsersättningar             | 203 358                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>469 398</b>           | <b>211 501</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -185 930                 |
| Reparationer                         | -1 902 178               | -150 253                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -54 786                  | -54 786                  |
| Försäkringspremier                   | -82 912                  | -78 086                  |
| Tv, telefoni och bredband            | -201 989                 | -201 046                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 10 300                   | 12 600                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -4 104                   | -2 901                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -18 619                  | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning              | -35 096                  | -2 381                   |
| Statuskontroll                       | -13 575                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -8 277                   | 0                        |
| Vatten                               | -211 978                 | -179 574                 |
| Fastighetsel                         | -117 334                 | -83 059                  |
| Uppvärmning                          | -574 953                 | -524 133                 |
| Sophantering och återvinning         | -142 445                 | -85 714                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 357 947</b>        | <b>-1 535 262</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -1 103 446               | -1 061 866               |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -23 500                  | -16 688                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 140                  | -19 926                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 248                  | -9 793                   |
| Telefon                                    | -4 093                   | -8 398                   |
| Medlemsavgift Intresseföreningen           | -5 760                   | -5 760                   |
| Bankkostnader                              | -2 545                   | -3 650                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 167 732</b>        | <b>-1 126 079</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -36 000                  | -36 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -21 320                  | -20 800                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 000                   | -5 200                   |
| Sociala kostnader                                     | -15 245                  | -15 606                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-78 565</b>           | <b>-77 606</b>           |

**Not 7 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 3 180 000         | 3 180 000         |
| Mark                                          | 84 000            | 84 000            |
| Tillkommande utgifter                         | 14 684 893        | 14 684 893        |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Markanläggning                                | 149 015           | 0                 |
|                                               | <b>149 015</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>18 097 908</b> | <b>17 948 893</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                   |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                   |
| Byggnader                                              | -2 643 636         | -2 630 228        |
| Tillkommande utgifter                                  | -7 322 607         | -6 811 981        |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -13 408            | -13 408           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -510 626           | -510 626          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -4 967             | 0                 |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-10 495 246</b> | <b>-9 966 243</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>7 602 663</b>   | <b>7 982 650</b>  |

**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 522 955   | 536 364   |
| Mark                  | 84 000    | 84 000    |
| Tillkommande utgifter | 6 851 660 | 7 362 286 |
| Markanläggningar      | 144 048   | 0         |

**Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                       | 2023-06-30     | 2022-06-30     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 384 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 192 000        | 192 000        |
| <b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>         | <b>192 000</b> | <b>192 000</b> |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-06-30     | 2022-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 8 022          | 0              |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 43 832         | 39 080         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 283 853        | 266 609        |
| Förutbetald tv, telefoni och bredband                     | 16 636         | 16 652         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>352 342</b> | <b>322 340</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                                      | 2023-06-30       | 2022-06-30       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                            | 1 000            | 1 000            |
| Bankmedel Swedbank                   | 800 000          | 802 388          |
| Transaktionskonto Swedbank/Collector | 501 299          | 727 624          |
| <b>Summa kassa och bank</b>          | <b>1 302 299</b> | <b>1 531 012</b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

|                                                                         | 2023-06-30       | 2022-06-30       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                          | 9 312 704        | 8 652 012        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut        | -95 000          | -291 000         |
| Nästa års villkorsändringar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -6 793 239       | -2 362 400       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                                 | <b>2 424 465</b> | <b>5 998 612</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare  | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld        | Nya lån          | Årets amorteringar | Utg.skuld        |
|---------------|-----------|---------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| STADSHYPOTEK* | 4,55%     | 2023-09-01          | 120 672          |                  | 0                  | 120 672          |
| STADSHYPOTEK* | 4,55%     | 2023-09-01          | 1 467 750        |                  | 19 000             | 1 448 750        |
| STADSHYPOTEK* | 4,55%     | 2023-09-01          | 2 241 728        |                  | 30 808             | 2 210 920        |
| STADSHYPOTEK* | 4,54%     | 2023-06-30          | 345 163          |                  | 12 000             | 333 163          |
| STADSHYPOTEK* | 4,38%     | 2023-08-02          | 0                | 1 000 000        | 10 000             | 990 000          |
| STADSHYPOTEK* | 1,15%     | 2024-03-30          | 1 849 734        |                  | 160 000            | 1 689 734        |
| STADSHYPOTEK  | 1,38%     | 2025-09-30          | 1 548 165        |                  | 50 000             | 1 498 165        |
| STADSHYPOTEK  | 4,20%     | 2028-03-30          | 1 078 800        |                  | 57 500             | 1 021 300        |
| <b>Summa</b>  |           |                     | <b>8 652 012</b> | <b>1 000 000</b> | <b>339 308</b>     | <b>9 312 704</b> |

\*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra sex lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Fem av dessa lån har fast ränta i 90 dagar där lånen förlängs automatiskt på villkorsändringsdagen. För det sjätte lånet med villkorsändringsdag 2024-03-30 ska nya villkor tecknas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 95 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 380 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 044 465 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-06-30     | 2022-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 12 000         | 12 000         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 23 106         | 4 582          |
| Upplupna elkostnader                                      | 8 214          | 7 640          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 17 845         | 25 559         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 19 684         | 18 981         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 8 891          | 6 897          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 22 500         | 15 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 38 000         | 38 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 293 962        | 7 906          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 309 377        | 267 988        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>753 579</b> | <b>404 553</b> |

| <b>Not 13 Ställda säkerheter</b> | <b>2023-06-30</b> | <b>2022-06-30</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar           | 14 027 000        | 14 027 000        |

**Styrelsens underskrifter**

Gamleby 2023 09 19  
 Ort och datum

Britt-Marie Gustavsson  
 Britt-Marie Gustavsson

Berit Pettersson  
 Berit Pettersson

Thommy Almqvist  
 Thommy Almqvist

Dennis Månsson  
 Dennis Månsson

Bengt-Göran Nilsson  
 Bengt-Göran Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 oktober 2023

Ernst & Young AB

Henrik Noresson  
 Henrik Noresson  
 Auktoriserad revisor

Roger Pettersson  
 Roger Pettersson  
 Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slånbärsstigen, org.nr 733600-1073

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slånbärsstigen för år 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021-07-01 - 2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 september 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Slånbärsstigen för år 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Västervik den 11 oktober 2023

Ernst & Young AB



Henrik Noresson  
Auktoriserad revisor



Roger Pettersson  
Förtroendevald revisor