

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skeppsbyggaren
Org nr: 769623-8448





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skeppsbyggaren
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-19. Stadgarna registerades 2022-11-21.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nyköping Barken 1 i Nyköpings kommun. Fastigheten består av 34 bostadsrättsradhus fördelat på 8 st radhus i 2-3 våningsplan. Fastighetens adress är Skeppsbyggargränd 1-29 och 2-38 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	13
5 rum och kök	21

Total tomtarea 9 143 m²

Total bostadsarea 4 845 m²

Årets taxeringsvärde 91 878 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 91 878 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 556 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 321 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 131 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 929 tkr (192 kr/m²).



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christine Ankarswärd	Ordförande	2024
Peter Åström*	Ordförande	2025
Sofia Widner	Sekreterare	2024
Johan Olsson	Vice ordförande	2025
Jenny Klangeryd	Ledamot	2025
Carina Fahlén	Ledamot	2024
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

* Avsade sig sitt uppdrag p g a flytt från föreningen.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Aggebo	Suppleant	2024
Linda Cypriansen	Suppleant	2025
Malin Lind	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024
Per Degerman*	Förtroendevald revisor	2024

Avsade sig sitt uppdrag 2023-07-16.

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Milena Umazabal	2024
Mari Degerman	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna på bostadsrätter med 10% 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 539 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 710 860	2 467 344	2 438 589	2 446 304	2 455 932
Resultat efter finansiella poster	-287 280	-604 482	-330 419	-220 141	-172 424
Soliditet %	63	63	63	62	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	78	98	95	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	586	536	529	530	532
Energikostnad kr/kvm	44	38	37	36	35
Sparande kr/kvm	179	113	170	192	201
Skuldsättning kr/kvm	10 806	10 964	11 131	11 369	11 553
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 806	10 964	11 131	11 369	11 553
Räntekänslighet %	18,4	20,4	21,1	21,4	21,7

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.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen är tämligen nybildad, vilket gör att kostnaden för avskrivningar är hög, 1 152 tkr/år. Avskrivningar påverkar årets resultat men inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalysen på sidan 11. Framtida underhåll, inom de närmaste 10 åren, kommer finansieras med likvida medel, men eventuellt också genom upptagande av nya lån.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 890 000	2 962 000	-4 580 626	-604 482
Disposition enl. årsstämmobeslut			-604 482	604 482
Reservering underhållsfond		929 000	-929 000	
Årets resultat				-287 280
Vid årets slut	93 890 000	3 891 000	-6 114 108	-287 280

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 185 108
Årets resultat	-287 280
Årets fondreservering enligt stadgarna	-929 000
Summa	-6 401 388

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 6 401 388

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 710 860	2 467 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	353 792	862 970
Summa rörelseintäkter		3 064 652	3 330 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-648 511	-1 514 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 437	-161 416
Personalkostnader	Not 6	-125 563	-162 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 152 157	-1 152 157
Summa rörelsekostnader		-2 130 668	-2 990 536
Rörelseresultat		933 984	339 778
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 020	4 896
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 222 294	-949 156
Summa finansiella poster		-1 221 264	-944 260
Resultat efter finansiella poster		-287 280	-604 482
Årets resultat		-287 280	-604 482



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	143 130 270	144 282 427
Summa materiella anläggningstillgångar		143 130 270	144 282 427
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		143 181 270	144 333 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 755	284 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	80 889	169 269
Summa kortfristiga fordringar		82 644	453 440
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 047 437	629 992
Summa kassa och bank		1 047 437	629 992
Summa omsättningstillgångar		1 130 081	1 083 432
Summa tillgångar		144 311 351	145 416 858



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 890 000	93 890 000
Fond för yttre underhåll		3 891 000	2 962 000
Summa bundet eget kapital		97 781 000	96 852 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 114 108	-4 580 626
Årets resultat		-287 280	-604 482
Summa fritt eget kapital		-6 401 388	-5 185 108
Summa eget kapital		91 379 612	91 666 892
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	45 822 250	38 779 500
Summa långfristiga skulder		45 822 250	38 779 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 533 750	14 341 600
Leverantörsskulder		12 213	47 369
Övriga skulder		0	123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	563 526	581 375
Summa kortfristiga skulder		7 109 489	14 970 466
Summa eget kapital och skulder		144 311 351	145 416 858



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-287 280	-604 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 152 157	1 152 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	864 877	547 674
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	370 796	-299 650
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-53 128	49 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 182 545	297 206
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-765 100	-810 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-765 100	-810 200
Årets kassaflöde	417 445	-512 994
Likvidamedel vid årets början	629 991	1 142 985
Likvidamedel vid årets slut	1 047 437	629 991



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
Markanläggning - Rabatt	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 609 371	2 372 172
Vattenavgifter	101 489	95 172
Summa nettoomsättning	2 710 860	2 467 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	130 560	130 560
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 938	7 946
Övriga rörelseintäkter*	193 684	0
Försäkringsersättningar	25 610	724 464
Summa övriga rörelseintäkter	353 792	862 970

*Föreningen har fått ersättning från Riksbyggen för tidigare självrisker i försäkringsärenden.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-50 953	-921 440
Försäkringspremier	-97 435	-86 935
Kabel- och digital-TV	-133 218	-133 319
Återbäring från Riksbyggen	1 900	1 600
Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 529
Snö- och halkbekämpning	-101 896	-93 731
Förbrukningsinventarier	-6 768	-16 098
Vatten	-199 473	-164 066
Fastighetsel	-14 385	-19 884
Sophantering och återvinning	-46 283	-47 840
Förvaltningsarvode drift	0	-12 341
Summa driftskostnader	-648 511	-1 514 332



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-169 911	-130 545
Lokalkostnader	0	-700
IT-kostnader	-2 238	-2 394
Arvode, yrkesrevisorer	-14 250	-14 313
Övriga förvaltningskostnader	-5 791	-3 246
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	-7 092
Kontorsmateriel	-850	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 060	-3 060
Bankkostnader	-1 250	-52
Summa övriga externa kostnader	-204 437	-161 416

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-43 470	-48 300
Sammanträdesarvoden	-49 300	-73 950
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 750	-1 500
Sociala kostnader	-26 043	-38 882
Summa personalkostnader	-125 563	-162 632

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 145 833	-1 145 833
Avskrivning Markanläggningar	-6 323	-6 323
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 152 157	-1 152 157

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	137 500 000	137 500 000
Mark	12 500 000	12 500 000
Markanläggning	31 617	31 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 031 617	150 031 617

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 729 166	-4 583 333
Markanläggningar	-20 024	-13 701
	-5 749 190	-4 597 034

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 145 833	-1 145 833
Årets avskrivning markanläggningar	-6 323	-6 323
	-1 152 156	-1 152 156

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 901 346	-5 749 190
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	143 130 270	144 282 427
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	130 625 000	131 770 834
Mark	12 500 000	12 500 000
Markanläggningar	5 270	11 593

Taxeringsvärden

Småhus	91 878 000	91 878 000
Totalt taxeringsvärde	91 878 000	91 878 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 517 000</i>	<i>65 517 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 361 000</i>	<i>26 361 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	97 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 233	40 519
Förutbetald renhållning	3 575	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 102	11 102
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 154	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 826	20 213
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 889	169 269



Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	52 356 000	53 121 100
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 013 750	-13 621 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 000	-720 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 822 250	38 779 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,28%	2027-04-30	13 621 600,00	45 100,00	13 576 500,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-04-30	6 213 750,00	200 000,00	6 013 750,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-04-30	6 213 750,00	200 000,00	6 013 750,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2026-04-30	6 522 250,00	160 000,00	6 362 250,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2027-04-30	14 027 500,00	0,00	14 027 500,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2029-04-30	6 522 250,00	160 000,00	6 362 250,00
Summa			53 121 100,00	765 100,00	52 356 000,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 000 kr på resterande långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår har föreningen för avsikt att avsluta amorteringen på. Dock amorterar man 100 000 kr på detta lån under 2024. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 2 600 000 kr. Föreningen har ett lån som har villkorsändringsdag senare än fem år från bokslutsdagen. Detta lån kommer vid villkorsändringsdagen ha en kapitalskuld på 5 522 250 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 314	34 813
Upplupna räntekostnader	221 078	168 279
Upplupna driftskostnader	11 367	15 068
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 504
Upplupna elkostnader	1 494	3 150
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 000
Upplupna styrelsearvoden	88 200	110 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 951	16 199
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 622	212 563
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	563 526	581 375

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	56 110 000	56 110 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

Christine Ankarswärd

Johan Olsson

Sofia Widner

Carina Fahlén

Jenny Klangeryd

Mikael Aghammar

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Skeppsbyggaren
Org. nr. 769623-8448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen 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 31 december 2023 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.

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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Blixt Revision AB

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 föreningen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 vi 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Maria Johansson
Företag: Blixt Revision AB
Befattning: Auktoriserad revisor
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-03-18 17:29:26 GMT+01:00
Transaktions-ID: 0d41b991bc594557a59775108e5f87a4

Verifikat

Transaktion 09222115557510283249

Dokument

Skeppsbyggaren - Årsredovisning 2023-12-31
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-03-15 12:45:20 CET (+0100) av Malin Lind (ML)
Färdigställt 2024-03-18 17:28:53 CET (+0100)

Initierare

Malin Lind (ML)
Riksbyggen
malin.lind@riksbyggen.se

Signerare

Carina Fahlén (CF) Personnummer 197406035043 fahlennina@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA OLSSON FAHLÉN" Signerade 2024-03-15 20:10:32 CET (+0100)	Christine Ankarswärd (CA) Personnummer 197306091609 christineankarsward@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Margareta Christine Louise Ankarswärd" Signerade 2024-03-18 11:25:47 CET (+0100)
Jenny Klangeryd (JK) Personnummer 197506161624 jenny.klangeryd@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Christina Fredrika Klangeryd" Signerade 2024-03-15 20:18:15 CET (+0100)	Johan Olsson (JO) Personnummer 197202130493 johan.olsson@wtbcontrol.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN OLSSON" Signerade 2024-03-15 13:25:39 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557510283249

Sofia Widner (SW)

Personnummer 197906291682
sofianw@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA NYSTRÖM WIDNER"
Signerade 2024-03-15 22:35:23 CET (+0100)

Mikael Aghamar (MA)

Personnummer 196511211614
mikael.aghammar@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL AGHAMMAR"
Signerade 2024-03-15 13:54:08 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)

Personnummer 197611042008
maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2024-03-18 17:28:53 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>



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, fastighetsservice 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 Skeppsbyggaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skeppsbyggaren 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

