

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Kaveldunet
Org nr: 769624-1277



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Kaveldunet får
härmed upprätta årsredovisning för
räenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-04.

Föreningen har sitt säte i Strömstad kommun.

Årets resultat uppgår till ett underskott på -224 kr (fg år 13 328 kr). Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst på grund av ökade kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 387% till 376%.

I resultatet ingår avskrivningar med 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 407 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kaveldunet 2 i Strömstad kommun. På fastigheten finns en byggnad med 18 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 2013. Fastighetens adress är Tångenvägen 12 och 14 i Strömstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Carport	7
Antal p-platser	12

Total tomtarea	1 435 m ²
Total bostadsarea	1 558 m ²
Årets taxeringsvärde	27 424 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 424 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Kone	Hisservice
Fortum	El
Telia	Kabel-TV, bredband, telefoni
Curator	Låssystem

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 81 tkr och planerat underhåll för 114 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Under 2023 har en underhållsplan upprättats för föreningen. Den visar på ett underhållsbehov på 879 tkr för de närmaste 8 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 110 tkr (71 kr/kvm). Under 2023 upprättades även en 30 årig underhållsplan som visar att avsättningsbehovet uppgår till 238 tkr per år. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 238 tkr (153kr/kvm). Planerad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 238 tkr (153 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, filterbyte	2021
Installationer, filterbyte	2022
Installationer, filterbyte	2023



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, filterbyte, nödtelefon hissar, kretskort	114 216

Planerat underhåll

	År
Stampolning	2025
OVK-besiktning och rensning FTX, målning träpanel och dörrar	2025-2027

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Hansson	Ordförande	2025
Geir Morken	Sekreterare	2026
Johannes Jonsson	Ledamot	2026
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Steen	Suppleant	2025
Roland Appelgren	Suppleant	2025
Mirela Sajdovic	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Staffan Jansson RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Karlsson	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 873 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 613	1 499	1 380	1 346	1 346
Resultat efter finansiella poster*	-0,2	13	-86	-9	-27
Resultat exkl avskrivningar	407	420	326	403	385
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	169	374	280	357	339
Soliditet %*	70	70	69	69	69
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	18	39	349	30	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	376	387	349	330	286
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	91	92	92	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	982	899	827	806	814
Energikostnad kr/kvm*	250	244	282	243	214
Sparande kr/kvm*	334	294	213	268	247
Skuldsättning kr/kvm*	9 803	9 939	10 075	10 210	10 346
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 803	9 939	10 075	10 210	10 346
Räntekänslighet %*	10,0	11,1	12,2	12,7	12,7

* obligatoriska nyckeltal

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar för verksamhetsåret 2024 ett resultat på -224 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 406 776 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.
Föreningen visar för verksamhetsåret 2024 ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	37 440 000	0	0	367 580	-1 577 824	13 328
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					13 328	-13 328
Reservering underhållsfond				238 000	-238 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-114 216	114 216	
Årets resultat						-224
Vid årets slut	37 440 000	0	0	491 364	-1 688 280	-224

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 564 496
Årets resultat	-224
Årets fondreservering enligt stadgarna	-238 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	114 216
Summa	-1 688 504

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 688 504

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 613 296	1 499 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 412	37 091
Summa rörelseintäkter		1 647 708	1 536 382
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-723 570	-587 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 633	-254 417
Personalkostnader	Not 6	-9 665	-9 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-406 983	-406 983
Summa rörelsekostnader		-1 412 851	-1 258 850
Rörelseresultat		234 857	277 532
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	540
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 454	37 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-286 536	-302 087
Summa finansiella poster		-235 082	-264 205
Resultat efter finansiella poster		-224	13 328
Årets resultat		-224	13 328

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	49 723 140	50 130 122
Summa materiella anläggningstillgångar		49 723 140	50 130 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		49 750 140	50 157 122
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 965	0
Övriga fordringar	Not 13	1 187	1 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	81 807	74 908
Summa kortfristiga fordringar		88 959	76 070
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 029 015	1 756 643
Summa kassa och bank		2 029 015	1 756 643
Summa omsättningstillgångar		2 117 974	1 832 713
Summa tillgångar		51 868 114	51 989 835



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 440 000	37 440 000
Fond för yttre underhåll		491 364	367 580
Summa bundet eget kapital		37 931 364	37 807 580
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 688 280	-1 577 824
Årets resultat		-224	13 328
Summa fritt eget kapital		-1 688 504	-1 564 496
Summa eget kapital		36 242 860	36 243 084
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 012 600	11 049 550
Summa långfristiga skulder		4 012 600	11 049 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 260 950	4 435 400
Leverantörsskulder		236 349	99 605
Övriga skulder		2 120	1 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	113 236	160 278
Summa kortfristiga skulder		11 612 654	4 793 201
Summa eget kapital och skulder		51 868 114	51 989 835

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	234 857	277 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	406 983	406 983
	641 840	684 515
Erhållen ränta	51 454	37 883
Erlagd ränta	-286 547	-302 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	406 747	420 299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 889	-6 895
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	89 914	11 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	483 772	425 146
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-211 400	-211 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-211 400	-211 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	272 372	213 746
Likvida medel vid årets början	1 756 643	1 542 897
Likvida medel vid årets slut	2 029 015	1 756 643
Kassa och Bank BR	2 029 015	1 756 643



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Fiberanslutning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 359 552	1 258 812
Hyror, p-platser	76 800	76 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 300	-4 500
Vattenavgifter	62 533	44 778
Elavgifter	107 288	97 221
Övriga avgifter	0	2 700
Övriga ersättningar, andrahand, pant- och överlåtelseavgift	16 423	23 480
Summa nettoomsättning	1 613 296	1 499 291

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	36 671
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgift och ersättn. leverantör	34 412	420
Summa övriga rörelseintäkter	34 412	37 091

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-114 216	-38 148
Reparationer	-80 934	-25 162
Försäkringspremier	-26 907	-22 646
Kabel- och digital-TV	-32 529	-32 529
Återbäring från Riksbyggen	200	1 300
Serviceavtal	-5 188	-5 026
Obligatoriska besiktningar	-24 989	-22 990
Snö- och halkbekämpning	-14 273	-11 616
Förbrukningsinventarier	-1 924	-8 098
Vatten	-122 250	-131 346
Fastighetsel	-101 480	-115 196
Uppvärmning	-166 253	-134 080
Sophantering och återvinning	-30 560	-24 837
Förvaltningsarvode drift	-2 266	-17 200
Summa driftskostnader	-723 570	-587 573



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 199	-134 214
Lokalkostnader	-90 360	-90 312
Arvode, yrkesrevisorer	-17 899	-14 566
Övriga förvaltningskostnader	-8 487	-6 300
Kreditupplysningar	-183	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 584	-6 038
Medlems- och föreningsavgifter	-846	-846
Bankkostnader	-2 826	-2 114
Övriga externa kostnader	-7 250	0
Summa övriga externa kostnader	-272 633	-254 417

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Sociala kostnader	-1 665	-1 877
Summa personalkostnader	-9 665	-9 877

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-406 983	-406 983
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-406 983	-406 983

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	540
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	540

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	248
Ränteintäkter från likviditetsplacering	51 323	37 038
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	106	32
Övriga ränteintäkter	25	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 454	37 343

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-286 536	-302 087
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-286 536	-302 087

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	47 922 193	47 922 193
Tomtmark	6 277 807	6 277 807
Anslutningsavgifter	45 000	45 000
	54 245 000	54 245 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 245 000	54 245 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 069 879	-3 662 896
Anslutningsavgifter	-45 000	-45 000
	-4 114 879	-3 707 896

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-406 983	-406 983
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
	-406 983	-406 983

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 521 862	-4 114 879
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	43 445 332	43 852 314
Mark	6 277 807	6 277 807



Taxeringsvärden

Bostäder	27 424 000	27 424 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde	27 424 000	27 424 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 800 000</i>	<i>22 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 624 000</i>	<i>4 624 000</i>

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapital i Intresseföreningen	27 000	27 000
Summa andelar i intresseföretag	27 000	27 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 187	1 162
Summa övriga fordringar	1 187	1 162

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 135	26 907
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 564	35 050
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 422	5 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 157	0
Förutbetalda hyreskostnader	7 530	7 530
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 807	74 908

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 911 159	1 509 836
Transaktionskonto	117 856	246 807
Summa kassa och bank	2 029 015	1 756 643



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 273 550	15 484 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-211 400	-211 400
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 049 550	-4 224 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 012 600	11 049 550

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2025-06-18	5 770 000,00	0,00	0,00	5 770 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-09-25	5 394 950,00	0,00	115 400,00	5 279 550,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2027-09-01	4 320 000,00	0,00	96 000,00	4 224 000,00
Summa			15 484 950,00	0,00	211 400,00	15 273 550,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 211 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 845 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 216 550 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 5 279 550 kr och 5 770 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 725	6 736
Upplupna elkostnader	13 729	17 457
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	80 282	123 586
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 236	160 278

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Styrelsens underskrifter

Strömstad 2025-02-18

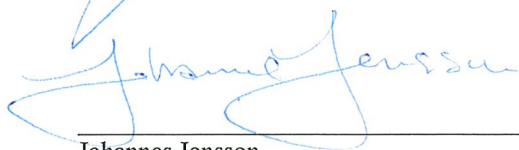
Ort och datum



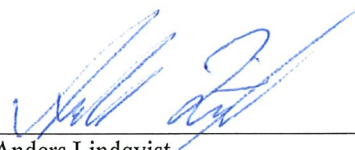
Torbjörn Hansson



Geir Morken



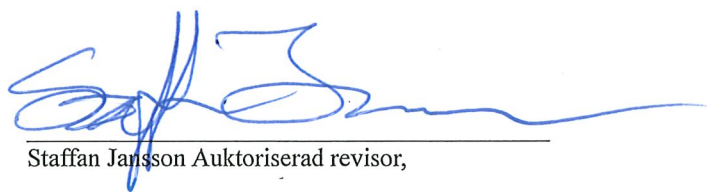
Johannes Jonsson



Anders Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-03-10



Staffan Jansson Auktoriserad revisor,

RBF Kaveldunet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kaveldunet 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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaveldunet
Org.nr 769624-1277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kaveldunet för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 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 Kaveldunet för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Skövde den 10 mars 2025

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor