

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Finspångshus nr 3
Org nr: 725000-3568

2023-07-01 – 2024-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Finspångshus nr
3 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av ökade driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 261 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 200 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lillsjötorpet 1 i Finspångs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-1965. Fastighetens adress är Knektvägen 1-3, Sjöviksvägen 40-42 och Linköpingsvägen 10 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	11	26	4	47

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	28	54

Total bostadsarea	3 226 m ²
Total lokalarea	364 m ²
Årets taxeringsvärde	25 951 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 951 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. 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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Sappa	Kabel- och digital TV

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 203 tkr och planerat underhåll för 103 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-04-08 och visar på ett underhållsbehov på 8 846 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 392 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Garage	2004
Säkerhetsdörrar	2005
Installation fjärrvärme	2005
Carportar	2008
Bredband	2009
Byte till LED-belysning	2014
Relining av stammar	2016
Torktumlare	2016/2017
Installationer/Vatten/Avlopp	2016/2017
Garage och p-platser	2018/2019
Tvättstugerenovering	2019/2020
Anläggning rabatt	2019/2020
Gemensamma utrymmen	2020/2021
Huskropp utvändigt	2020/2021
Markytor	2020/2021
Gemensamma utrymmen, lokal	2021/2022
Installationer	2021/2022
Huskropp fönster	2021/2022
RB Connect	2022/2023
Motorvärmare	2022/2023
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Stamspolning	74 938
Belysning garage	28 445
Planerat underhåll	
Beskrivning	År
Tak, hängrännor, stuprör	2024/2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Eklöf	Ordförande	2025
Pasi Hellsten	Sekreterare	2025
Monica Brodén	Vice ordförande	2024
Inger Gunnarsson	Ledamot	2024
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag
Auktoriserad revisor
Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Jakob Möller

Valberedning

Lars-Göran Hansen sammankallande
Ragnhild Davidsson

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer. Riksbyggen är medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% fr.o.m. 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 720 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 510	2 348	2 230	2 229	2 229
Resultat efter finansiella poster*	-60	-15	-426	286	-766
Balansomslutning	5 865	5 950	6 389	7 045	6 840
Soliditet %*	60	60	56	57	55
Likviditet % exklusive låneomsättningar kommande verksamhetsår	233	248	250	344	283
Likviditet % inklusive låneomsättningar kommande verksamhetsår	183	130	224	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	731	684	647	647	647
Driftkostnader kr/kvm	462	399	480	300	561
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	434	391	287	261	273
Energikostnad kr/kvm*	225	226	179	170	155
Underhållsfond kr/kvm	961	881	804	822	767
Sparande kr/kvm*	85	86	152	196	152
Ränta kr/kvm	9	5	6	7	8
Skuldsättning kr/kvm*	313	362	469	534	598
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	348	403	522	594	665
Räntekänslighet %*	0,5	0,6	0,8	0,9	1,0

* 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. Här ingår även medlemmarnas förbrukning av el då föreningen debiterar el med IMD.

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.

Uppllysning om förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	339 978	3 162 777	104 782	-14 605
Disposition enl. årsstämmobeslut			-14 605	14 605
Reservering underhållsfond		392 000	-392 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-103 382	103 382	
Årets resultat				-60 486
Vid årets slut	339 978	3 451 395	-198 440	-60 486

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	90 177
Årets resultat	-60 486
Årets fondreservering enligt stadgarna	-392 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	103 382
Summa	-258 926

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 258 926**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 2 510 421	2 348 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3 81 080	62 941
Summa rörelseintäkter	2 591 501	2 411 289
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -1 659 863	-1 433 565
Övriga externa kostnader	Not 5 -688 266	-655 504
Personalkostnader	Not 6 -90 156	-71 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -260 609	-292 498
Summa rörelsekostnader	-2 698 893	-2 452 986
Rörelseresultat	-107 392	-41 697
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 0	5 950
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 79 777	40 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	-32 871	-19 040
Summa finansiella poster	46 906	27 092
Resultat efter finansiella poster	-60 486	-14 605
Resultat före skatt	-60 486	-14 605
Årets resultat	-60 486	-14 605

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 087 992	2 323 933
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	207 561	232 228
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	37 500	37 500
Summa materiella anläggningstillgångar		2 333 053	2 593 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	297 500	297 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 500	297 500
Summa anläggningstillgångar		2 630 553	2 891 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		100	0
Övriga fordringar		21 811	40 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	291 891	270 184
Summa kortfristiga fordringar		313 802	310 823
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 920 458	2 747 675
Summa kassa och bank		2 920 458	2 747 675
Summa omsättningstillgångar		3 234 260	3 058 498
Summa tillgångar		5 864 812	5 949 659

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	339 978	339 978	
Fond för yttre underhåll	3 451 395	3 162 777	
Summa bundet eget kapital	3 791 373	3 502 755	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-198 440	104 782	
Årets resultat	-60 486	-14 605	
Summa fritt eget kapital	-258 926	90 177	
Summa eget kapital	3 532 446	3 592 932	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	561 174	0
Summa långfristiga skulder	561 174	0	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	562 304	1 298 782
Leverantörsskulder	172 941	19 536	
Skatteskulder	14 137	21 250	
Övriga skulder	Not 17	548 758	526 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	473 052	490 786
Summa kortfristiga skulder	1 771 192	2 356 727	
Summa eget kapital och skulder	5 864 812	5 949 659	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-107 392	-41 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	260 609	292 498
	153 217	250 801
Erhållen ränta	62 202	26 722
Erlagd ränta	-26 984	-19 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188 435	257 867
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	14 595	-90 647
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	145 056	-38 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 087	128 565
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-120 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-120 313
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-175 304	-385 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 304	-385 304
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	172 783	-377 051
Likvida medel vid årets början	2 747 675	3 124 726
Likvida medel vid årets slut	2 920 458	2 747 675
Kassa och Bank BR	2 920 458	2 747 675

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2044
Garage	Linjär	40	2043
Carportar	Linjär	40	2047
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad	Linjär	40	2027
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	Helt avskriven
Installation fjärrvärme	Linjär	20	Helt avskriven
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsinstallation	Linjär	15	Helt avskriven
<i>Installationer</i>			
Belysning garage	Linjär	15	2033
IMD	Linjär	10	2032

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 321 820	2 169 984
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-83 701	-83 701
Hyror, lokaler	2 478	2 280
Hyror, garage	94 320	87 600
Hyror, p-platser	66 240	56 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-295	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 235	-3 975
Elavgifter	119 794	119 760
Summa nettoomsättning	2 510 421	2 348 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga avgifter	56 400	56 400
Övriga ersättningar	9 544	6 186
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Erhållna statliga bidrag	14 724	0
Övriga rörelseintäkter	420	360
Summa övriga rörelseintäkter	81 080	62 941

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-103 382	-30 698
Reparationer	-203 183	-234 809
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 710	-79 771
Försäkringspremier	-78 908	-68 154
Kabel- och digital-TV	-85 070	-80 410
Återbäring från Riksbyggen	800	5 700
Obligatoriska besiktningar	-38 280	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-30 173
Snö- och halkbekämpning	-103 037	-20 436
Statuskontroll	-77 151	0
Förbrukningsinventarier	-281	-12 415
Vatten	-216 473	-235 226
Fastighetsel	-182 914	-206 587
Uppvärmning	-409 665	-370 608
Sophantering och återvinning	-66 232	-63 191
Förvaltningsarvode drift	-14 376	-6 788
Summa driftskostnader	-1 659 863	-1 433 565

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-630 559	-589 892
Arvode, yrkesrevisorer	-24 500	-22 750
Övriga förvaltningskostnader	-13 325	-10 938
Kreditupplysningar	0	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 270	-6 531
Kontorsmateriel	-7 995	-4 421
Telefon och porto	0	-5 965
Medlems- och föreningsavgifter	-4 700	-4 700
Konsultarvoden	0	-7 140
Bankkostnader	-3 918	-3 100
Summa övriga externa kostnader	-688 266	-655 504

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-35 400	-21 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 480	-7 060
Övriga kostnadsersättningar	0	-143
Sociala kostnader	-17 276	-12 416
Summa personalkostnader	-90 156	-71 419

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-81 838	-81 838
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-35 990
Avskrivningar tillkommande utgifter	-154 104	-154 816
Avskrivning Installationer	-24 667	-19 854
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-260 609	-292 498

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 950
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 950

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	570	4 785
Ränteintäkter från likviditetsplacering	78 766	35 288
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	46
Övriga ränteintäkter	384	64
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79 777	40 182

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 184 268	5 184 268
Mark	45 600	45 600
Anslutningsavgifter	539 996	539 996
Standardförbättringar	4 077 332	4 077 332
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 847 196	9 847 196

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 417 103	-3 335 265
Anslutningsavgifter	-539 996	-504 006
Standardförbättringar	-3 566 163	-3 411 348
	-7 523 263	-7 250 619

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-81 838	-81 838
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-35 990
Årets avskrivning standardförbättringar	-154 104	-154 816
	-235 942	-272 644

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 759 204	-7 523 263
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	2 087 992	2 323 933
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 685 327	1 767 165
Mark	45 600	45 600
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	357 065	511 168

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	273 750	81 250
	273 750	81 250
Årets anskaffningar		
Installationer	0	192 500
	0	192 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	273 750	273 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-41 522	-21 668
	-41 522	-21 668
Årets avskrivningar		
Installationer	-24 667	-19 854
	-24 667	-19 854
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-66 189	-41 522
	-66 189	-41 522
Restvärde enligt plan vid årets slut	207 561	232 228
Varav		
Installationer	207 561	232 228

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Balkonger	37 500	37 500
IMD	0	72 188
	37 500	109 688
Årets anskaffningar		
IMD Individuell mätning av el	0	0
Årets omklassificeringar		
IMD Individuell mätning av el	0	-72 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 500	37 500

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen	500	500
594 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen i Finspång	297 000	297 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	297 500	297 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	41 223	23 649
Förutbetalda försäkringspremier	42 881	36 028
Förutbetalt förvaltningsarvode	159 907	153 683
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 738	21 139
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 142	35 686
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 891	270 184

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	2 392 174	2 330 983
Transaktionskonto	528 283	416 692
Summa kassa och bank	2 920 458	2 747 675

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	1 123 478	1 298 782
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-175 304	-175 304
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-387 000	-1 123 478
Långfristig skuld vid årets slut	561 174	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,65%	2024-07-30	503 096	58 048	445 048
STADSHYPOTEK	4,53%	2025-10-30	795 686	117 256	678 430
Summa			1 298 782	175 304	1 123 478

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 175 304 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 561 174 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 387 000 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 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	550 603	529 278
Skuld för moms	-1 845	-2 905
Summa övriga skulder	548 758	526 373

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	21 500	20 000
Upplupna räntekostnader	8 571	2 684
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	107 169	127 438
Upplupna elkostnader	26 048	27 483
Upplupna värmekostnader	16 144	15 312
Upplupna kostnader för renhållning	1 213	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	68 400	65 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 700	4 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 307	207 169
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473 052	490 786

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	6 190 000	6 190 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Eklöf

Pasi Hellsten

Monica Brodén

Inger Gunnarsson

Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Ove Holmström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557529156044

Dokument

233143 ÅRV 240630

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-10-11 10:01:48 CEST (+0200) av Philip

Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2024-10-21 13:13:21 CEST (+0200)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Hans Eklöf (HE) hans.eklof@bahnhof.se Signerade 2024-10-11 16:22:43 CEST (+0200)	Pasi Hällsten (PH) phjordgubbe@gmail.com Signerade 2024-10-14 16:44:49 CEST (+0200)
Monica Broden (MB) monica.broden@outlook.com Signerade 2024-10-18 11:35:30 CEST (+0200)	Inger Gunnarsson (IG) iggunninger6@gmail.com Signerade 2024-10-17 21:37:45 CEST (+0200)
Mattias Hallström (MH) mattias.hallstrom@riksbyggen.se Signerade 2024-10-11 10:06:13 CEST (+0200)	Daniel Önell (DÖ) daniel.onell@kpmg.se Signerade 2024-10-21 13:13:21 CEST (+0200)
Ove Holmström (OH) ove.holmstrom1@gmail.com Signerade 2024-10-13 13:42:30 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Finspångshus nr 3, org. nr 725000-3568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Finspångshus nr 3 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risker 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 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 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Finspångshus nr 3 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, kon-solideringsbehov, 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

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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-het. 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, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Linköping den 21 oktober 2024

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Ove Holmström
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OVE HOLMSTRÖM

Godkänd revisor

Serienummer: 7c441c536293c3[...]7ec4a3b673798

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-10-21 16:51:01 UTC



Daniel Kenneth Önell

Auktoriserad revisor

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-10-22 06:52:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>