

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Svanen i Sibbhult
Org nr: 716406-3682



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-07. Nuvarande stadgar registrerades 2006-03-01.

Föreningen har sitt säte i Östra Göinge kommun.

Årets resultat efter fondförändringar (vilket är det resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som ligger till grund för eventuella avgiftsjusteringar) är 105 tkr. Detta är 143 tkr bättre än föregående år. Det förbättrade resultatet beror huvudsakligen på lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 66%.

I resultatet ingår avskrivningar med 201 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 462 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sothönan i Östra Göinge kommun. På fastigheten finns 6 stycken byggnader med 18 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Iduns väg 8 och 10 i Sibbhult.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	2
3 rum och kök	10
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	13

Total tomtarea	9 272 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 548 m ²
Total bostadsarea	1 548 m ²

Årets taxeringsvärde	4 468 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	3 944 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Kabel-TV
Eon	El

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 19 tkr och planerat underhåll för 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021 och visar på ett underhållsbehov på 287 tkr per år. Detta motsvarar en årlig kostnad på 185 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 185 kr/kvm. Styrelsen har de senaste åren delvis kunna hålla föreningens underhållskostnader, då egen personal utfört mycket av underhållsarbetet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målningsarbeten	2019
Byte elpanna	2019, 2020, 2023
Ny lekplats, samlingsplats	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	68 503
Ytterdörrar	80 642
Markytor	20 476

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Axelsson	Ordförande	2026
Hans-Erik Westlin	Sekreterare	2025
Bodil Stjernberg	Vice ordförande	2025
Anders Rosenqvist	Ledamot	2026
Emelie Nilsson Marzari	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Axelsson	Suppleant	2026
Ioan Ovidiu Mircea	Suppleant	2026
Jimmy Lindecrantz	Suppleant	2025
Niclas Berg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025
Lisbeth Krafft	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Westlin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under räkenskapsåret installerat laddstolpe.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 702 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.

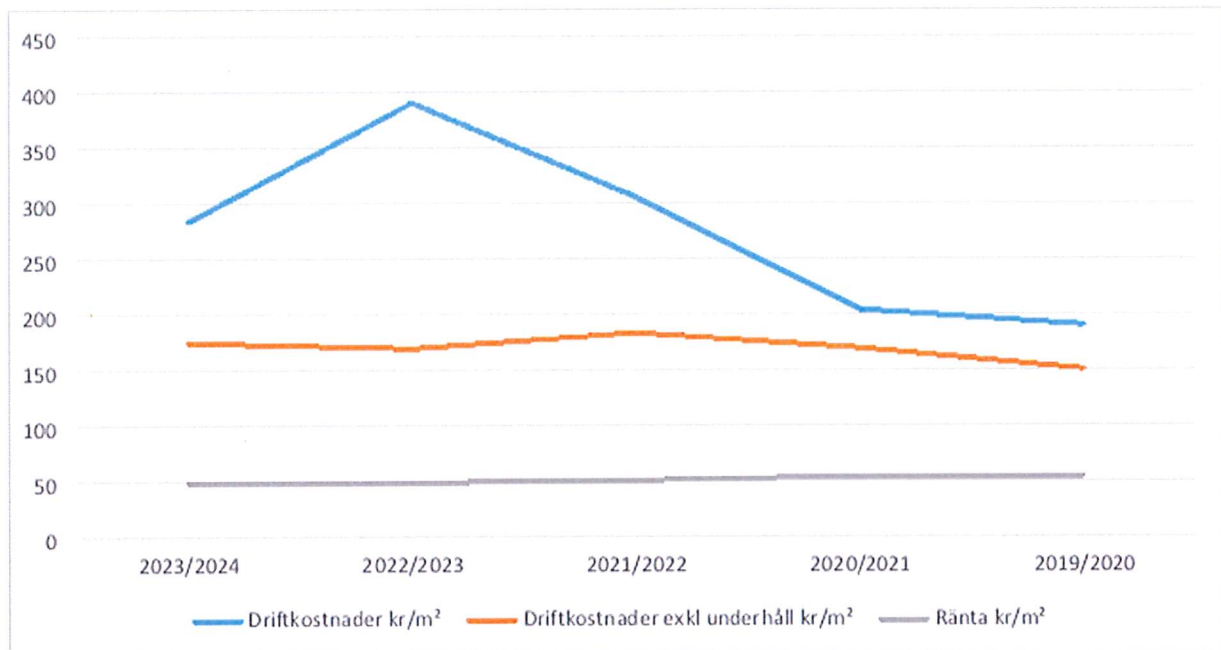
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 118	1 080	1 069	1 059	1 045
Resultat efter finansiella poster	262	57	174	327	329
Soliditet %	38	35	33	31	27
Likviditet %	66	51	291	240	354
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	712	687	680	674	666
Driftkostnader kr/kvm	283	390	305	203	190
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	174	169	182	169	149
Energikostnad kr/kvm	72	80	74	69	59
Sparande kr/kvm	408	384	353	363	371
Skuldsättning kr/kvm	2 726	2 726	2 842	2 997	3 152
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 726	2 726	2 842	2 997	3 152
Räntekänslighet %	3,8	4,0	4,2	4,4	4,7



[Handwritten signature]

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	848 000	1 503 522	-19 723	56 776
Disposition enl. årsstämmobeslut			56 776	-56 776
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-169 621	169 621	
Årets resultat				261 089
Vid årets slut	848 000	1 683 901	-143 326	261 089

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	37 053
Årets resultat	261 089
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	169 621
Summa	117 762

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

117 762

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 118 280	1 079 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 163	19 985
Summa rörelseintäkter		1 137 443	1 099 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-438 565	-602 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 593	-103 896
Personalkostnader	Not 6	-84 405	-75 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 213	-197 481
Summa rörelsekostnader		-839 170	-978 897
Rörelseresultat		298 274	120 832
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	540
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 414	13 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-73 993	-78 047
Summa finansiella poster		-36 579	-64 056
Resultat efter finansiella poster		261 695	56 776
Årets resultat		261 089	56 776

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 112 034	5 309 514
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	52 251	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	4 094
Summa materiella anläggningstillgångar		5 164 284	5 313 608
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		27 000	27 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 000	27 000
Summa anläggningstillgångar		5 191 284	5 340 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	9 511
Övriga fordringar	Not 12	53 692	52 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	31 606	26 766
Summa kortfristiga fordringar		85 298	88 767
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 783 735	1 335 480
Summa kassa och bank		1 783 735	1 335 480
Summa omsättningstillgångar		1 869 032	1 424 246
Summa tillgångar		7 060 317	6 764 855

Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		848 000	848 000
Fond för yttre underhåll		1 683 902	1 503 522
Summa bundet eget kapital		2 531 902	2 351 522
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-143 327	-19 723
Årets resultat		261 089	56 776
Summa fritt eget kapital		117 762	37 053
Summa eget kapital		2 649 664	2 388 575
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 220 000	1 600 000
Summa långfristiga skulder		4 220 000	1 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	2 620 000
Leverantörsskulder		21 307	6 631
Skatteskulder		4 140	210
Övriga skulder	Not 16	7 541	3 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	157 665	146 304
Summa kortfristiga skulder		190 653	2 776 280
Summa eget kapital och skulder		7 060 317	6 764 855



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	298 274	120 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	201 213	197 481
Förändring inkomstskatt	-606	
	498 881	318 312
Erhållen ränta	34 237	9 702
Erlagd ränta	-73 252	-78 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	459 866	249 670
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 646	-11 116
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	33 632	-197 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	500 144	41 261
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-55 983	0
Investeringar i pågående byggnation	4 094	-4 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 889	-4 094
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	448 255	-142 833
Likvida medel vid årets början	1 335 480	1 478 313
Likvida medel vid årets slut	1 783 735	1 335 480
Kassa och Bank BR	1 783 735	1 335 480

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	100
Anslutningsavgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 087 080	1 048 544
Hyror, garage	31 200	31 200
Summa nettoomsättning	1 118 280	1 079 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	15 120	15 120
Övriga ersättningar	3 391	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Erhållna statliga bidrag	0	3 367
Övriga rörelseintäkter	653	1 500
Summa övriga rörelseintäkter	19 163	19 985

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-169 621	-340 933
Reparationer	-19 080	-904
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 116	-29 580
Tomträttsavgäld	-400	-430
Försäkringspremier	-26 680	-22 701
Kabel- och digital-TV	-19 224	-19 273
Återbäring från Riksbyggen	100	700
Serviceavtal	-4 880	-4 485
Obligatoriska besiktningar	-599	0
Snö- och halkbekämpning	-450	0
Förbrukningsinventarier	-3 988	-16 463
Fordons- och maskinkostnader	-2 393	-1 618
Vatten	-91 876	-102 215
Fastighetsel	-20 275	-20 963
Sophantering och återvinning	-45 083	-43 436
Summa driftskostnader	-438 565	-602 302

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-78 212	-75 853
Lokalkostnader	-400	-800
Arvode, yrkesrevisor	-11 250	-10 684
Övriga förvaltningskostnader	-7 922	-4 968
Kreditupplysningar	-896	-1 063
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 963	0
Representation	-6 481	-5 900
Kontorsmateriel	-2 623	-1 750
Medlems- och föreningsavgifter	-1 170	-1 170
Bankkostnader	-2 677	-1 708
Summa övriga externa kostnader	-115 593	-103 896

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-65 721	-58 308
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Pensionskostnader	-2 780	-2 466
Övriga personalkostnader	0	-3 188
Sociala kostnader	-7 904	-3 257
Summa personalkostnader	-84 405	-75 219

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-154 956	-154 956
Avskrivning Markinventarier	-15 625	-15 625
Avskrivning Anslutningsavgifter	-26 900	-26 900
Avskrivning Installationer	-3 732	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-201 213	-197 481

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 070	4 405
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 177	8 412
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	965	0
Övriga ränteintäkter	1 202	634
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	37 414	13 451

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-73 893	-73 747
Övriga finansiella kostnader	-100	-4 300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-73 993	-78 047

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	15 495 557	15 495 557
Mark	288 120	288 120
Anslutningsavgifter	269 000	269 000
Markinventarier	156 250	156 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 208 927	16 208 927

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 734 536	-10 579 581
Anslutningsavgifter	-147 950	-121 050
Markinventarier	-16 927	-1 302
	-10 899 413	-10 701 934

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-154 956	-154 956
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-26 900	-26 900
Markinventarier	-15 625	-15 625
	-197 481	-197 481

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 096 896	-10 899 415
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	4 606 066	4 761 021
Mark	288 120	288 120
Anslutningsavgifter	94 150	121 050
Markinventarier	123 698	139 323

Taxeringsvärden

Småhus	3 944 000	3 944 000
--------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	4 468 000	3 944 000
<i>varav byggnader</i>	<i>3 532 000</i>	<i>3 134 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>936 000</i>	<i>810 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	130 035	130 035
Installationer	63 268	63 268
Årets anskaffningar		
Installationer	55 983	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	249 286	193 303
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-130 035	-130 035
Installationer	-63 268	-63 268
	-193 303	-193 303
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-3 732	0
	-3732	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-130 035	-130 035
Installationer	-67 000	-63 268
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-197 035	-193 303
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 251	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	52 251	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	53 692	52 490
Summa övriga fordringar	53 692	52 490

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 254	6 076
Förutbetalda försäkringspremier	9 416	7 847
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 578	6 397
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 806	4 806
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 473	1 475
Förutbetald tomträttsavgäld	79	164
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 606	26 766

Not 14 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	830 441	821 849
Företagskonto	9 492	8 896
Transaktionskonto	943 802	504 736
Summa kassa och bank	1 783 735	1 335 480

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	4 220 000	4 220 000
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	0	-2 620 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 220 000	1 600 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,10%	2027-08-25	2 620 000,00	0,00	0,00	2 620 000,00
SWEDBANK	1,88%	2030-08-23	1 600 000,00	0,00	0,00	1 600 000,00
Summa			4 220 000,00	0,00	0,00	4 220 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	7 541	3 135
Summa övriga skulder	7 541	3 135

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna löner	19 576	18 864
Upplupna sociala avgifter	1 935	1 935
Upplupna räntekostnader	18 419	17 678
Upplupna elkostnader	1 470	1 111
Upplupna kostnader för renhållning	13 827	13 865
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 170	1 290
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 267	81 562
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 665	146 304

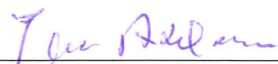
Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	15 788 000	15 788 000

Styrelsens underskrifter

Sibbhult 2024-20-11

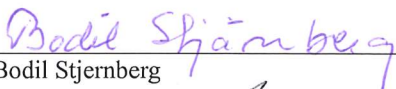
Ort och datum



Jan Axelsson



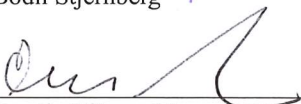
Hans-Erik Westlin



Bodil Stjernberg



Anders Rosenqvist



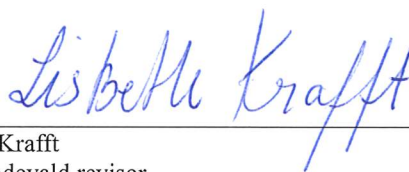
Emelie Nilsson Marzari

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 13/12-2024.*

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Lisbeth Krafft
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult
Org.nr 716406-3682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-08-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är 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 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 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, 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.

Ystad, Den 13 december 2024

Faktor AB


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



FAKTOR

Revisionssammanställning till styrelsen i Riksbyggen Bostadsrättsförening Svanen i Sibbhult, 716406-3682

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen omfattar bland annat följande kontroller:

- Kontroll av ingående balanser
- Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- Avstämning av tillgångar och skulder
- Granskning av större förändringar i balansräkningen
- Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- Granskning och bedömning av styrelsens förvaltning
- Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vidare omfattar revisionen även granskning av:

- Budget. Budgeterade kostnader bedöms vara rimliga.
- Underhållsplan. Att den är uppdaterad samt att planerade underhåll och genomsnittlig kostnad för tidsperioden bedöms vara rimlig.
- Avgiftsnivå. Föreningens resultat justerat för avskrivningar och underhåll täcker den genomsnittliga underhållskostnaden över tid.
- Samtliga styrelseprotokoll. Dessa bedöms uppfylla kraven för styrelseprotokoll. Bland annat att stora underhåll/investeringar och budget/bokslut behandlas, konstituering av styrelsen sker, nya medlemmar beviljats medlemskap, protokollen är numrerade och justerade.

Vid genomförd granskning har inte noterats någon avvikelse i slutlig, av förvaltaren rättad, årsredovisning eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen. Min bedömning är att styrelsen har skött förvaltningen av föreningen på ett bra sätt och att det föreligger förutsättningar för fortsatt drift ur ett långsiktigt perspektiv.

Ystad den 13 december 2024

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

