

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Konstantinopel
Org nr: 789600-0218



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

Stämmans avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsföreningen Konstantinopel
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-03-10. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24. Föreningen har sitt säte i Örnsköldsvik Kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. Resultatet förklaras främst av att föreningen under detta året haft lägre underhållskostnader än under föregående år. Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3 varför jämförelser mellan detta räkenskapsåret och tidigare år kan vara missvisande då ingen omräkning av föregående års siffror har gjorts. Detta i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 124% till 361%.

I resultatet ingår avskrivningar med 371 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 604 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 319 m², vilket motsvarar 13,2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Konstantinopel 11 i Örnsköldsviks kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 33 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adresser är Nygatan 1 och Strandgatan 12 i Örnsköldsvik.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	12
3 rum och kök	17

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	5
Antal p-platser	27

Total bostadsarea 2 087 m²

Lokaler bostadsrätt 319 m²

Årets taxeringsvärde 24 299 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 299 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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. Årets återbäring på köpta tjänster uppgick till 300 kr.

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 187 tkr och planerat underhåll för 236 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2024 enligt K3 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov (inklusive komponenter) på 18 659 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 622 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 11 988 tkr, vilket ger en årlig kostnad på 1 199 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har skett med 66 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt för planerat underhåll (exklusive komponenter).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Postboxar	2014	Trapphus
Tvättmaskin	2014	Utbyte
Armaturer och rörelsedetektorer	2014	I entreér och källarkorridor
Lokal	2015	Mattläggning
Torkskåp	2015	Utbyte
Porttelefon, hissar och belysning	2015	Installation
Lägenhetsdörrar	2015	Utbyte
Dränering och dagvattenledning	2015	Innergårdar
Dörr till tvättstuga	2016	Utbyte
Byte av armaturer, innergården	2016	Installation
Hiss, Strandgatan 12	2016	Utbyte
Rivning och återställande av vägg	2016	Huskropp, utvändigt
Ståldörr	2016	Huskropp, utvändigt
Asfaltering	2016	Markytor
Entrétak	2017	
Torktumlare	2017	
Kanalfläkt	2017	
Hissar	2017	
Tvättstuga, armaturer	2018	
OVK-åtgärder	2018	
Hiss Nygatan 1B	2018	
Ventilationsaggregat kök	2019	
Ny fjärrvärmväxlare, termostatventiler, ventilationsaggregat kök	2020	
Åtgärder vattenmätarplats	2022	
Takåtgärder	2023	
Fogning av fasadvägg – påbörjat	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt – Fogning av fasadvägg avslutat	235 606



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Ödling	Ordförande	2025
Jan Ödling	Vice ordförande	2025
Anders Lindström	Ledamot	2025
Halvard Sundström	Ledamot	2025
Anders Nilsson	Ledamot	2026
Joakim Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Henriksson	Suppleant	2025
Maria Sellin	Suppleant	2025
Margareta Landford	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att gå över till bokföringsregelverket K3 från K2.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1051 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 3 st.)

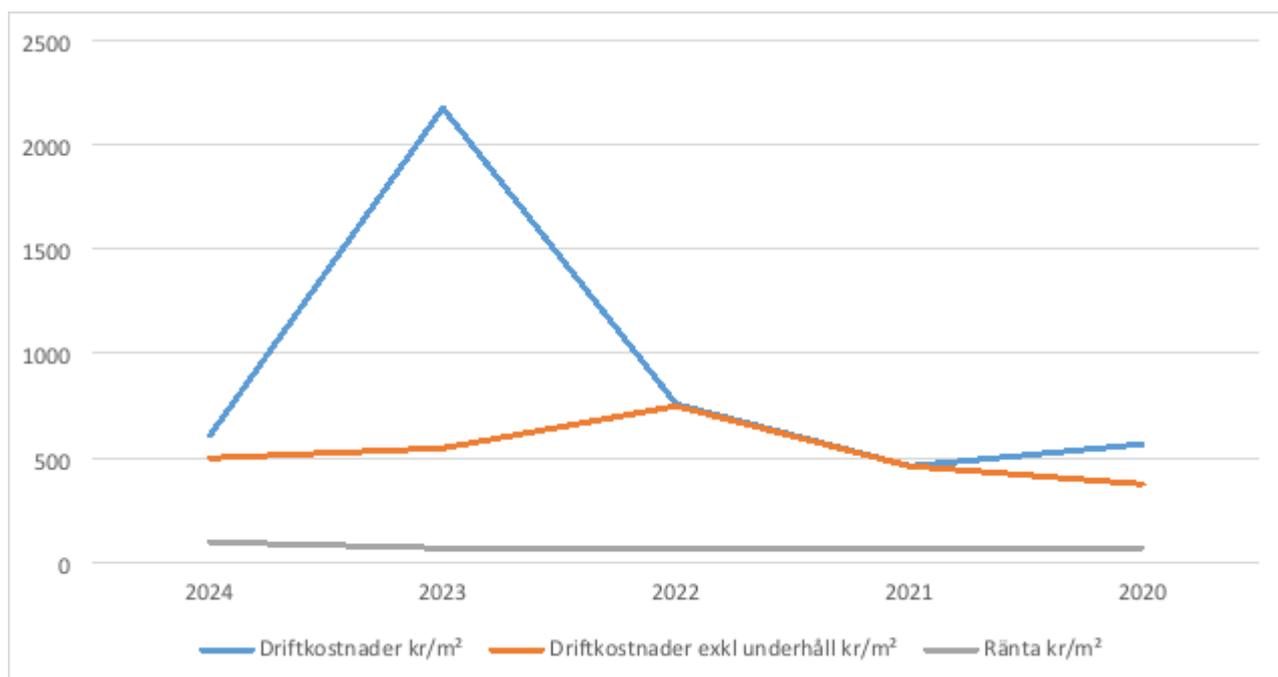
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 667	2 415	2 266	2 196	2 179
Resultat efter finansiella poster*	233	-3 466	62	698	198
Soliditet %*	24	18	40	39	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	80	85	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 051	955	893	866	856
Energikostnad kr/kvm*	243	219	200	200	180
Sparande kr/kvm*	335	291	143	383	364
Skuldsättning kr/kvm*	3 222	3 402	3 448	3 494	3 540
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 356	3 402	3 448	3 494	3 540
Räntekänslighet %*	3,2	3,6	3,9	4,0	4,1

* 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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 420	183 180	1 075 464	4 445 450	-3 466 238
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 466 238	3 466 238
Reservering underhållsfond			66 000	-66 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-235 606	235 606	
Årets resultat					233 469
Vid årets slut	161 420	183 180	905 858	1 148 818	233 469

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	979 212
Årets resultat	233 469
Årets fondreservering enligt stadgarna	-66 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	235 606
Summa	1 382 287

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 382 287

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	2 666 892	2 415 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	67 402
Summa		2 667 312	2 482 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 435 832	-5 219 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 407	-337 948
Personalkostnader	Not 6	-54 942	-59 006
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-370 918	-271 949
Summa rörelsekostnader		-2 245 099	-5 888 274
Rörelseresultat		422 213	-3 405 857
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 794	103 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-223 538	-164 642
Summa finansiella poster		-188 744	-60 381
Resultat efter finansiella poster		233 469	-3 466 238
Årets resultat		233 469	-3 466 238

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 275 511	9 637 263
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	18 332	27 499
Summa materiella anläggningstillgångar		9 293 843	9 664 761
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		9 341 843	9 712 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 103	0
Övriga fordringar	Not 15	18 647	45 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	143 452	133 285
Summa kortfristiga fordringar		163 202	178 298
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 681 246	3 763 606
Summa kassa och bank		1 681 246	3 763 606
Summa omsättningstillgångar		1 844 448	3 941 904
Summa tillgångar		11 186 291	13 654 665



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	344 600	344 600	
Fond för yttre underhåll	905 858	1 075 464	
Summa bundet eget kapital	1 250 458	1 420 064	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 148 818	4 445 450	
Årets resultat	233 469	-3 466 238	
Summa fritt eget kapital	1 382 287	979 212	
Summa eget kapital	2 632 745	2 399 276	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 397 785	5 405 069
Summa långfristiga skulder		3 397 785	5 405 069
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 677 284	2 780 628
Leverantörsskulder	Not 19	63 157	2 552 158
Skatteskulder	Not 20	6 210	5 712
Övriga skulder	Not 21	80 362	83 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	328 748	428 776
Summa kortfristiga skulder		5 155 761	5 850 319
Summa eget kapital och skulder		11 186 291	13 654 665



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	422 213	-3 405 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	370 918	271 949
	793 131	-3 133 908
Erhållen ränta	34 794	104 261
Erlagd ränta	-220 127	-164 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	607 798	-3 194 541
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	15 096	-29 358
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 594 625	2 429 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 971 732	-794 334
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-110 628	-110 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 628	-110 628
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 082 360	-904 962
Likvida medel vid årets början	3 763 606	4 668 568
Likvida medel vid årets slut	1 681 246	3 763 606

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, stomme och komponenter	Linjär	15-120
Markanläggningar, sophus	Linjär	35
Installationer	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsregelverk från K2 till K3. Ingen omräkning av tidigare års siffror har gjorts, i enlighet med gällande bestämmelser kring mindre företag.

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	2 256 780	2 051 676
Årsavgifter, lokaler	270 952	246 320
Hyror, garage	39 780	36 300
Hyror, p-platser	102 960	93 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 862	-22 580
Övriga ersättningar	12 283	9 702
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Summa nettoomsättning	2 666 892	2 415 015

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	2 948
Försäkringsersättningar	0	64 454
Summa övriga rörelseintäkter	420	67 402

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-235 606	-3 924 217
Reparationer	-187 129	-382 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-74 190	-72 878
Försäkringspremier	-43 922	-37 003
Kabel- och digital-TV	-61 617	-59 512
Återbäring från Riksbyggen	300	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 398	0
Obligatoriska besiktningar	-17 495	-17 253
Snö- och halkbekämpning	-107 167	-117 196
Förbrukningsinventarier	-22 286	-614
Vatten	-213 121	-175 430
Fastighetsel	-48 032	-50 792
Uppvärmning	-347 130	-322 218
Sophantering och återvinning	-62 308	-60 642
Förvaltningsarvode drift	-2 731	-2 605
Summa driftskostnader	-1 435 832	-5 219 370



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-4 403
Förvaltningsarvode administration	-294 264	-281 511
IT-kostnader	-10 509	-5 223
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-20 344
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-44 839	-10 983
Kreditupplysningar	-180	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 298	-3 675
Kontorsmateriel	0	-1 386
Telefon och porto	-589	-581
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 880
Bankkostnader	-2 699	-3 026
Övriga externa kostnader	0	-3 635
Summa övriga externa kostnader	-383 407	-337 948

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-10 450	-19 650
Sammanträdesarvoden	-19 200	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-4 792	-7 856
Summa personalkostnader	-54 942	-59 006

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-356 009	-215 327
Avskrivning Markanläggningar	-5 743	-5 743
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-41 713
Avskrivning Installationer	-9 166	-9 166
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-370 918	-271 949

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	102 920
Ränteintäkter från likviditetsplacering	34 317	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
Övriga ränteintäkter	442	381
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 794	103 301

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-222 948	-164 229
Övriga räntekostnader	-530	-413
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-223 538	-164 642

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 877 605	14 355 116
Mark	150 000	150 000
Tillkommande utgifter	0	1 522 489
Markanläggning	201 013	201 013
	16 228 618	16 228 618
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 228 618	16 228 618

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 548 760	-6 034 998
Tillkommande utgifter	0	-256 721
Markanläggningar	-42 595	-36 851
	-6 591 355	-6 328 570

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-356 009	-215 327
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-41 713
Årets avskrivning markanläggningar	-5 743	-5 743
	-361 752	-262 783

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 953 106	-6 591 353
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	8 972 836	8 104 790
Mark	150 000	150 000
Tillkommande utgifter	0	1 224 054
Markanläggningar	152 675	158 420

Taxeringsvärden

Bostäder	22 096 000	22 096 000
Lokaler	2 203 000	2 203 000
Totalt taxeringsvärde	24 299 000	24 299 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 294 000</i>	<i>19 294 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 005 000</i>	<i>5 005 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	45 831	45 831
	45 831	45 831
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 831	45 831

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-18 332	-9 166
	-18 332	-9 166

Årets avskrivningar

Installationer	-9 166	-9 166
	-9 166	-9 166

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-27 499	-9 166
	-27 499	-9 166

Restvärde enligt plan vid årets slut

	18 332	27 499
--	---------------	---------------

Varav

Installationer	18 332	27 499
----------------	--------	--------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar, Andelar Riksbyggens Intresseförening	48 000	48 000
Summa andra långfristiga fordringar	48 000	48 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 103	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 103	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18 647	18 205
Momsfordringar	0	26 808
Summa övriga fordringar	18 647	45 013

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 194	43 922
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 220	72 946
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 470	15 212
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 568	1 205
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 452	133 285

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	1 092 340	2 858 023
Transaktionskonto	588 906	905 583
Summa kassa och bank	1 681 246	3 763 606

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 075 069	8 185 697
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-59 100	-2 780 628
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 618 184	-
Långfristig skuld vid årets slut	3 397 785	5 405 069

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-03-03	2 700 000,00	0,00	30 000,00	2 670 000,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2025-06-30	1 969 712,00	0,00	21 528,00	1 948 184,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-09-30	1 872 485,00	0,00	21 100,00	1 851 385,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2027-04-30	1 643 500,00	0,00	38 000,00	1 605 500,00
Summa			8 185 697,00	0,00	110 628,00	8 075 069,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 2 670 000 kr och 1 948 184 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	42 051	108 215
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 106	2 443 943
Summa leverantörsskulder	63 157	2 552 158

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	6 210	5 712
Summa skatteskulder	6 210	5 712

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	77 866	83 045
Skuld för moms	2 496	0
Summa övriga skulder	80 362	83 045

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 640	12 000
Upplupna räntekostnader	16 535	13 124
Upplupna driftskostnader	0	1 316
Upplupna elkostnader	4 022	48 352
Upplupna vattenavgifter	36 465	29 253
Upplupna värmekostnader	44 245	0
Upplupna kostnader för renhållning	8 273	5 965
Upplupna revisionsarvoden	23 625	19 500
Upplupna styrelsearvoden	17 950	39 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 357	176
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	165 637	259 441
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	328 748	428 776

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	13 626 000	13 261 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pia Ödling

Jan Ödling

Halvard Sundström

Anders Lindström

Anders Nilsson

Joakim Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsförening Konstantinopel

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Konstantinopel i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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



Verifikat

Transaktion 09222115557542789502

Dokument

<p>Utkast årsredovisning 2024 Brf Konstantinopel Huvuddokument 27 sidor Startades 2025-03-28 09:54:38 CET (+0100) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2025-04-02 12:34:46 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse Konstantinopel 241231 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
--	--

Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida.eklund@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Pia Ödling (PÖ) pia.odling@gmail.com +46702281580</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Gunilla Ödling" Signerade 2025-03-28 16:55:26 CET (+0100)</p>	<p>Anders Lindström (AL) texas112@hotmail.com +46706408488</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Anders Lindström" Signerade 2025-03-28 09:59:09 CET (+0100)</p>
<p>Anders Nilsson (AN) pluggens@telia.com +46703434764</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS OTTO NILSSON" Signerade 2025-03-28 13:49:54 CET (+0100)</p>	<p>Halvard Sundström (HS) halvard.sundstrom@andritz.com +46706448354</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Otto Halvard Sundström" Signerade 2025-03-28 10:30:25 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557542789502

Jan Ödling (JÖ)
janodling51@gmail.com
+46706344270



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Olov Ödling"
Signerade 2025-03-28 17:22:08 CET (+0100)

Joakim Persson (JP)
joakim.persson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM PERSSON"
Signerade 2025-03-31 07:47:45 CEST (+0200)

Frida Kolbäck (FK)
frida.kolback@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Sofia Kolbäck"
Signerade 2025-04-02 12:34:46 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Konstantinopel, org. nr 789600-0218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Konstantinopel för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Konstantinopel för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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, 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

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 försumelse 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den 26 mars 2025

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor