

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Kajutan
Org nr: 769628-5274



Dagordning vid årsstämma

- 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 skall 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
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kajutan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 664 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 327 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 84:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns ett punkthus med 22 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd under 2016 genom tecknat avtal 2016-09-26 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening. Fastighetens adress är Miraallén 1 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Prinova.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
10	12	22

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
14	3

Total bostadsarea 1 558 m²

Årets taxeringsvärde 61 713 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 56 747 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg.



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 20 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll.

- Stampsplining
- Planteringar, byte ca 25%

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rasmus Klasson	Ordförande	2024
Anders Wessman	Sekreterare	2023
Katrin Jörstam	Vice ordförande	2024
Katarina Fjelstad	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomislav Stanimirovic	Suppleant	2024
Ulf Lange	Suppleant	2023
Katarina Engström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Adrijana Angjelova	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julia Eldh	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Forsman	2023
Linda Timle	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Ordföranden har ordet.

Ännu ett verksamhetsår att lägga till handlingarna. Visst har det inneburit en efterlängtd återgång till ett mer normalt socialt liv där vi på nytt kan träffas under trevliga former. Bouleturnering och julsamkväm är två konkreta exempel men även att träffas vid ingången utan munskydd och växla några ord stärker husets gemenskap.

Inget får dock vara för bra utan nya hot har dykt upp i horisonten som blivit verklighet. Kriget i Ukraina har i förlängningen inneburit högre kostnader för den enskilde och föreningen. Räntorna har stigit liksom elpriserna. Genom bra bankkontakter, långsiktigt tänkande och en gnutta tur har föreningen jämfört med många andra föreningar klarat räntehöjningen bra. Våra lån är uppdelade i tre poster med bindningstid till 2025, 2026 respektive 2027 med fördelaktiga räntevillkor.

Kostnad för El ökade dramatiskt under 2022. Tack vare ett för tidpunkten och omständigheter gynnsamt avtal med Luleå Energi klarade vi oss undan större kostnadsökning. För att framledes stå väl rustade träffade vi i slutet av året avtal om installation av solceller på fastighetens tak. Kostnaden tas ur befintlig kassa och innebär inte någon ytterligare lånebelastning.

Vi har under 2022 genomfört 5-årsbesiktning av fastigheten liksom OVK-besiktning av ventilation. Utfallet visar på att fastigheten håller en hög byggnadsstandard med få anmärkningar som krävde åtgärd. Vi bor i ett hus som vi kan vara stolta över.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 325	1 313	1 294	1 318	1 333
Resultat efter finansiella poster	-337	-448	-388	-319	-296
Resultat exklusive avskrivningar	327	216	276	344	367
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	189	82	136	205	228
Soliditet %	77	77	76	77	77
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	682	662	662	662
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	287	327	270	289	310
Ränta, kr/m ²	155	136	141	133	127
Underhållsfond, kr/m ²	516	428	342	268	178

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 640 000	666 375	-2 166 527	-447 910
Disposition enl. årsstämmobeslut			-447 910	447 910
Reservering underhållsfond		138 000	-138 000	
Årets resultat				-336 551
Vid årets slut	75 640 000	804 375	-2 752 437	-336 551

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 614 437
Årets resultat	-336 551
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-138 000
Summa	-3 088 988

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:



Att balansera i ny räkning i kr

- 3 088 988

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 324 885	1 313 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 819	27 808
Summa rörelseintäkter		1 328 704	1 341 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-447 258	-508 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 162	-309 060
Personalkostnader	Not 6	-48 279	-98 276
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-663 750	-663 750
Summa rörelsekostnader		-1 434 449	-1 579 991
Rörelseresultat		-105 745	-238 983
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 168	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 876	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 850	-212 119
Summa finansiella poster		-230 806	-208 928
Resultat efter finansiella poster		-336 551	-447 910
Årets resultat		-336 551	-447 910



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	94 517 500	95 181 250
Summa materiella anläggningstillgångar		94 517 500	95 181 250
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		94 550 500	95 214 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	69	3 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 609	94 868
Summa kortfristiga fordringar		71 678	98 100
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 262 948	1 015 742
Summa kassa och bank		1 262 948	1 015 742
Summa omsättningstillgångar		1 334 625	1 113 843
Summa tillgångar		95 885 125	96 328 093



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 640 000	75 640 000
Fond för yttre underhåll		804 375	666 375
Summa bundet eget kapital		76 444 375	76 306 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 752 437	-2 166 527
Årets resultat		-330 981	-447 910
Summa fritt eget kapital		-3 083 418	-2 614 437
Summa eget kapital		73 360 957	73 691 938
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 258 800	14 789 800
Summa långfristiga skulder		22 258 800	14 789 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	36 700	7 542 400
Leverantörsskulder		22 272	80 823
Skatteskulder		13 470	13 470
Övriga skulder		2 914	1 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	190 012	208 091
Summa kortfristiga skulder		265 368	7 846 355
Summa eget kapital och skulder		95 885 125	96 328 093



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-330 981	-447 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	663 750	663 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 769	215 840
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	26 423	137 509
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-75 287	93 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 905	446 457
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-36 700	-336 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 700	-336 700
Årets kassaflöde	247 205	109 757
Likvidamedel vid årets början	1 015 742	905 985
Likvidamedel vid årets slut	1 262 947	1 015 742
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 062 360	1 062 360
Hyror, garage	184 800	183 113
Hyror, p-platser	8 400	8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 048	-33 513
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 400	-8 400
Vattenavgifter	38 911	44 708
Elavgifter	47 862	56 533
Summa nettoomsättning	1 324 885	1 313 201

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	3 759	27 238
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	60	569
Summa övriga rörelseintäkter	3 819	27 808

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-20 111	-29 308
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-13 130	-27 060
Försäkringspremier	-20 649	-20 616
Kabel- och digital-TV	-52 891	-53 149
Återbäring från Riksbyggen	3 300	2 800
Serviceavtal	-13 750	-18 945
Obligatoriska besiktningar	-22 241	-6 806
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 970	-16 718
Snö- och halkbekämpning	0	-63 030
Förbrukningsinventarier	-12 183	-13 128
Vatten	-41 057	-41 690
Fastighetsel	-125 369	-74 645
Uppvärmning	-92 451	-114 828
Sophantering och återvinning	-29 079	-29 820
Förvaltningsarvode drift	-1 677	-1 963
Summa driftskostnader	-447 258	-508 906



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Fritidsmedel	-6 148	0
Förvaltningsarvode administration	-228 477	-255 610
IT-kostnader	-14 500	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-25 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 961	-13 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 691	-10 805
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	0
Medlems- och föreningsavgifter	-880	-1 320
Bankkostnader	0	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-275 162	-309 060

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-23 278	-63 656
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 080	-9 350
Övriga personalkostnader	-349	0
Sociala kostnader	-9 662	-25 270
Summa personalkostnader	-42 369	-98 276

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-663 750	-663 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-663 750	-663 750



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 650 000	79 650 000
Mark	18 850 000	18 850 000
	98 500 000	98 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	98 500 000	98 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 318 750	-2 655 000
	-3 318 750	-2 655 000

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-663 750	-663 750
	-663 750	-663 750

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 982 500	-3 318 750
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	75 667 500	76 331 250
Mark	18 850 000	18 850 000

Taxeringsvärden

Bostäder	60 400 000	55 400 000
Lokaler	1 313 000	1 347 000

Totalt taxeringsvärde

	61 713 000	56 747 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

42 313 000 34 347 000

varav mark

19 400 000 22 400 000

Not 9 Finansiella Anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar Intresseföreningen	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	33 000	33 000

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	69	3 232
Summa övriga fordringar	69	3 232



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 171	20 649
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 438	64 719
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	9 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 609	94 868

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 262 948	1 015 742
Summa kassa och bank	1 262 948	1 015 742

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	22 295 500	22 332 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 700	-7 542 400
Långfristig skuld vid årets slut	22 258 800	14 789 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-03-30	7 358 900,00	0,00	36 700,00	7 322 200,00
STADSHYPOTEK	0,79%	2026-03-30	7 467 600,00	0,00	0,00	7 467 600,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2027-03-30	7 505 700,00	0,00	0,00	7 505 700,00
Summa			22 332 200,00	0,00	36 700,00	22 295 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 400	15 305
Upplupna elkostnader	12 718	5 221
Upplupna vattenavgifter	0	9 000
Upplupna värmekostnader	17 009	16 877
Upplupna styrelsearvoden	39 000	48 710
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	108 885	112 978
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 012	208 091

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 860 000	22 860 000

Not 16 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

Rasmus Klasson

Anders Wessman

Katrín Jörstam

Katarina Fjelstad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Adrijana Angelova
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557491472592

Document

234100 Årsredovisning 2022

Main document

20 pages

Initiated on 2023-04-24 17:43:05 CEST (+0200) by

Katarina Fjelstad (KF1)

Finalised on 2023-04-24 23:20:31 CEST (+0200)

Initiator

Katarina Fjelstad (KF1)

Riksbyggen

katarina.x.fjelstad@riksbyggen.se

Signing parties

Sara Ryfors (SR)

Sara.Ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2023-04-24 23:20:31 CEST (+0200)

Adrijana Angelova (AA)

adrijana.angelova@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Adrijana Angelova"

Signed 2023-04-24 22:00:47 CEST (+0200)

Anders Wessman (AW)

wessmananders@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders Bertil Wessman"

Signed 2023-04-24 17:46:49 CEST (+0200)

Katrin Jörstam (KJ)

jorstam@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Katrin Jörstam"

Signed 2023-04-24 18:02:14 CEST (+0200)

Rasmus Klasson (RK)

rasmus_klasson@hotmail.com

Katarina Fjelstad (KF2)

Katarina.x.Fjelstad@riksbyggen.se

Signed 2023-04-24 19:32:46 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557491472592



*The name returned by Swedish BankID was "Rasmus
Joakim Klasson"
Signed 2023-04-24 20:55:20 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kajutan, org. nr 769628-5274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kajutan för år 2022.

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 2022 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 god revisionsordning i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsordning i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsordning i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsordning 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsordning 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kajutan för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Göteborg den

KPMG AB

Adrijana Angjelova
Förtroendevald revisor

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557491472240

Document

RB 2022 Riksbyggen Bostadsrättsförening

Kajutan(4023575.1)

Main document

2 pages

Initiated on 2023-04-24 17:43:35 CEST (+0200) by

Katarina Fjelstad (KF)

Finalised on 2023-04-24 23:21:04 CEST (+0200)

Initiator

Katarina Fjelstad (KF)

Riksbyggen

katarina.x.fjelstad@riksbyggen.se

Signing parties

adrijana Angelova (aA)

adrijana.angelova@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Adrijana Angelova"

Signed 2023-04-24 20:11:12 CEST (+0200)

Sara Ryfors (SR)

Sara.Ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2023-04-24 23:21:04 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 förutbetald 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 in 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 förutbetald 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 skuldyngd 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 22 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.

RB BRF Kajutan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kajutan 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860