

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Landskronahus 1  
Org nr: 744000-1142



# Dagordning ordinarie föreningsstämma

## 2023-05-09

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförande
5. Val av person som har att jämte stämмоordförande justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor som angetts i kallelsen:
  - Installation av solceller
  - Byte till säkerhetsdörrar

Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):

- Inga

20 Stämmans avslutande



## Medlemsvinst

RBF Landskronahus 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 12 650 kronor i återbäring samt 53 184 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Landskronahus 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen har sitt säte i Landskrona kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. något högre reparations- och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår 2023 ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 68% till 100%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 376 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fröjdenborg 25 i Landskrona Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 36 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Säbygatan 15 och Eriksgatan 91 i Landskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



**Lägenhetsfördelning**

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
6	21	9	36

**Dessutom tillkommer**

Lokaler	Garage
5	18

Total bostadsarea 2 136 m<sup>2</sup>

Total lokal area 819 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 25 056 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 24 495 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Energi- och funktionskontroll	Riksbyggen
Systematiskt Brandskyddsarbete	Riksbyggen
Hissar	Kone AB
Städning	Tant Krut AB
Elnät	Landskrona Energi
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Elleverans	Eon AB



## 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 177 tkr och planerat underhåll för 1 278 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 12 315 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 232 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 288 tkr.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Standardförbättringar	1993
Renovering terrass	2001
Hissinstallation	2005
Stamrenovering	2007
Takrenovering	2009
Byte av torktumlare	2019
Byte av 2 fläktar	2019
Målning av fläkthuset och fasad mot gatusida	2019
Installation hiss påbörjad avslutas 2021	2020
Värmeväxlare	2020
Fastsättning glas balkonger	2020
Garage: Byte port, rörelsevakt och omdragning avlopp	2020
Huskropp utvändigt, oljning trädäck, rengöring balkongtak	2020
Tvättmaskin	2020
Miljörum	2021
Installationer: inomhusgivare, rengöring rännor, byte av pump, RB Connect, färdigställd hiss	2021
Tvättmaskiner 2 st	2022

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen: Miljörum	8 896
Installationer: Ny frånluftsvärmepump, ventilationsprojekt	1 202 937
Övrigt: Rörligt arvode	66 206





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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Laila Arvedsen	Ordförande	2024
Stefan Lidén	Sekreterare	2023
Flamur Veliu	Vice ordförande	2023
Mohammed Abdulrahman	Ledamot Riksbyggen	Avgått (februari 2023)

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sefika Klapuh	Suppleant	2023
Christel Olsson	Suppleant	2024
Sara Malm	Suppleant	2023
Stefan Signell	Suppleant	2024
Nathalie Brink	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Bengt Olsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Hällgren	2023
Britt Reinhold	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har inträffat under räkenskapsåret 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 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m<sup>2</sup>/år.

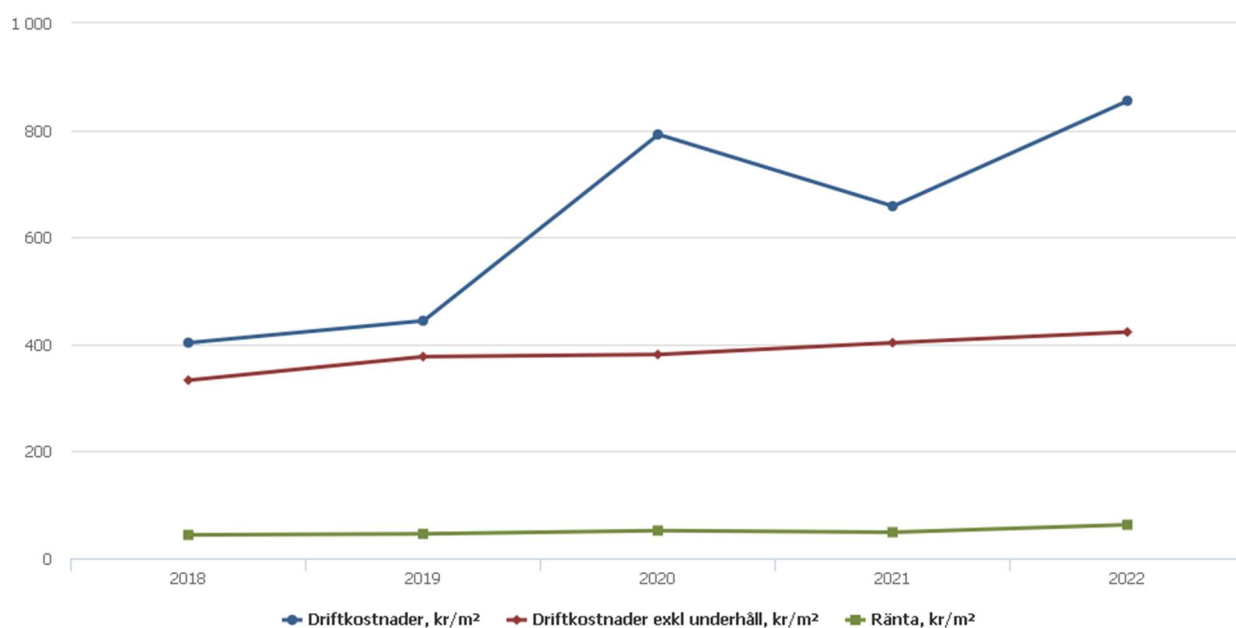
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Under året har Riksbyggen enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda; Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 621	2 570	2 510	2 498	2 420
Resultat efter finansiella poster	-665	-214	-786	313	407
Resultat exklusive avskrivningar	-288	161	-241	857	971
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 576	-830	-1 215	529	741
Balansomslutning	9 950	12 782	13 192	14 092	13 806
Soliditet %	24	24	25	29	27
Likviditet %	100	68	112	853	722
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	815	799	799	783	768
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	855	658	792	444	403
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	423	403	381	377	333
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	63	49	52	46	44
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 372	3 112	3 176	3 234	3 266



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	219 877	345 428	0	2 342 755	357 498	-214 316
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-214 316	214 316
Reservering underhållsfond				1 288 000	-1 288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 278 039	1 278 039	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-664 614
<b>Vid årets slut</b>	<b>219 877</b>	<b>345 428</b>	<b>0</b>	<b>2 352 716</b>	<b>133 221</b>	<b>-664 614</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	143 183
Årets resultat	-664 614
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 288 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 278 039
<b>Summa</b>	<b>-531 393</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 531 393</b>
--	------------------



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 620 500	2 569 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 348	27 508
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 674 848</b>	<b>2 597 256</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 526 652	-1 945 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 847	-331 183
Personalkostnader	Not 6	-72 010	-70 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-376 448	-374 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 224 958</b>	<b>-2 722 243</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-550 109</b>	<b>-124 987</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	53 184	53 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 144	10 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-194 833	-153 013
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-114 505</b>	<b>-89 329</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-664 614</b>	<b>-214 316</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-664 614</b>	<b>-214 316</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	7 056 107	7 430 987
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	111 382	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 167 489</b>	<b>7 430 987</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	554 000	554 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>554 000</b>	<b>554 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 721 489</b>	<b>7 984 987</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	55 263	6 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	161 932	88 494
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>217 195</b>	<b>95 257</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 011 652	4 702 029
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 011 652</b>	<b>4 702 029</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 228 847</b>	<b>4 797 286</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 950 337</b>	<b>12 782 273</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	565 305	565 305	
Fond för yttre underhåll	2 352 716	2 342 755	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 918 021</b>	<b>2 908 060</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	133 222	357 498	
Årets resultat	-664 614	-214 316	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-531 393</b>	<b>143 183</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 386 629</b>	<b>3 051 243</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 340 852	2 639 038
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 340 852</b>	<b>2 639 038</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 667 468	6 557 610
Leverantörsskulder	Not 18	166 004	130 135
Skatteskulder	Not 19	0	30 270
Övriga skulder	Not 20	15 879	18 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	373 505	355 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 222 856</b>	<b>7 091 992</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 950 337</b>	<b>12 782 273</b>



# 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Standardförbättringar (1993)	Linjär	40
Renovering terrass (2001)	Linjär	20
Hissinstallation (2005)	Linjär	20
Stamrenovering (2007)	Linjär	50
Takrenovering (2009)	Linjär	40
Maskiner och tekniska anläggningar (2022)	Linjär	12

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	1 740 504	1 706 328
Årsavgifter, lokaler	442 368	433 692
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-928
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	74 100	74 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-600	-600
Rabatter	-48 336	-55 308
Bränsleavgifter, bostäder	411 264	411 264
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 620 500</b>	<b>2 569 748</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	10 800	10 800
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga ersättningar	12 054	6 185
Fakturerade kostnader	5 949	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	3
Övriga rörelseintäkter	24 555	10 520
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>54 348</b>	<b>27 508</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 278 039	-754 190
Reparationer	-177 410	-99 356
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 244	-103 474
Försäkringspremier	-40 874	-39 607
Kabel- och digital-TV	-40 517	-46 259
Återbäring från Riksbyggen	12 650	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 270	-22 522
Serviceavtal	-12 482	-1 266
Obligatoriska besiktningar	-8 310	-9 245
Bevakningskostnader	-2 700	0
Snö- och halkbekämpning	-12 229	-4 175
Statuskontroll	-16 184	-14 544
Förbrukningsinventarier	-2 269	0
Vatten	-140 698	-146 844
Fastighetsel	-120 124	-66 643
Uppvärmning	-322 649	-332 096
Sophantering och återvinning	-89 473	-105 005
Förvaltningsarvode drift	-180 830	-203 987
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 526 652</b>	<b>-1 945 214</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-174 188	-284 174
Lokalkostnader	-1 400	0
IT-kostnader	-7 103	-6 232
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-11 125
Övriga förvaltningskostnader	-12 782	0
Kreditupplysningar	-3 800	-7 478
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 782	-6 188
Kontorsmateriel	-3 200	-3 590
Medlems- och föreningsavgifter	-2 340	-2 340
Bankkostnader	-2 640	-2 090
Övriga externa kostnader	-16 113	-7 967
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-249 847</b>	<b>-331 183</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-34 775	-33 249
Sammanträdesarvoden	-23 188	-23 870
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 415	-2 380
Sociala kostnader	-11 632	-11 467
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-72 010</b>	<b>-70 966</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-374 879	-374 880
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 569	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-376 448</b>	<b>-374 880</b>

**Not 8 Resultat från långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	53 184	53 184
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>53 184</b>	<b>53 184</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	7 617	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 450	9 159
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	1 342
Övriga ränteintäkter	44	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>27 144</b>	<b>10 500</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-185 262	-143 817
Övriga räntekostnader	-256	0
Övriga finansiella kostnader	-9 315	-9 196
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-194 833</b>	<b>-153 013</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 034 350	2 034 350
Mark	150 000	150 000
Standardförbättringar	19 097 994	19 097 994
	<b>21 282 344</b>	<b>21 282 344</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 282 344</b>	<b>21 282 344</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 034 350	-2 034 350
Standardförbättringar	-11 817 007	-11 442 128
	<b>-13 851 357</b>	<b>-13 476 479</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning standardförbättringar	-374 879	-374 880
	<b>-374 879</b>	<b>-374 880</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 226 237</b>	<b>-13 476 478</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 056 107</b>	<b>7 805 866</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	150 000	150 000
Standardförbättringar	6 906 107	7 655 866
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	22 200 000	19 400 000
Lokaler	2 856 000	5 095 000
	<b>25 056 000</b>	<b>24 495 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 527 000</i>	<i>17 859 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 529 000</i>	<i>6 636 000</i>



**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Tvättmaskiner	0	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tvättmaskiner	112 951	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>112 951</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Tvättmaskiner	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Tvättmaskiner	-1 569	0
	<b>-1 569</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Tvättmaskiner	-1 569	0
	<b>-1 569</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>111 382</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening 1 108 andelar á 500 kr	554 000	554 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>554 000</b>	<b>554 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	20 002	0
Skattekonto	35 261	6 763
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>55 263</b>	<b>6 763</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	45 779	40 874
Förutbetalt förvaltningsarvode	86 247	36 971
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 010	10 077
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	559	572
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 337	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>161 932</b>	<b>88 494</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel SBAB	1 081 575	3 062 125
Transaktionskonto Swedbank	930 077	1 639 904
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 011 652</b>	<b>4 702 029</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	7 008 320	9 196 648
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-188 328	-188 328
Kortfristiga lån som förfaller inom 12 mån	-1 479 140	-6 369 282
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 340 852</b>	<b>2 639 038</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,05%	2023-03-28	3 541 916,00	0,00	2 062 776,00	1 479 140,00
SWEDBANK	1,76%	2024-03-25	2 827 366,00	0,00	62 776,00	2 764 590,00
SWEDBANK	2,49%	2026-03-25	2 827 366,00	0,00	62 776,00	2 764 590,00
<b>Summa</b>			<b>9 196 648,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 188 328,00</b>	<b>7 008 320,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 lån om 1 479 140 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 18 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	166 004	130 135
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>166 004</b>	<b>130 135</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	30 270
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>30 270</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13 785	15 988
Avräkning hyror och avgifter	2 094	2 094
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 879</b>	<b>18 082</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 891	11 467
Upplupna räntekostnader	1 476	1 162
Upplupna elkostnader	15 016	9 193
Upplupna värmekostnader	49 526	48 478
Upplupna kostnader för renhållning	786	0
Upplupna revisionsarvoden	11 750	10 000
Upplupna styrelsearvoden	60 378	59 499
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	222 682	216 096
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>373 505</b>	<b>355 895</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 462 100	13 462 100

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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





## **STYRELSENS ORD**

Styrelsen vill tacka för det gångna året och hoppas nu att se fram emot ett år där vi alla i föreningen kan skapa utrymme för att träffas och umgås kanske få till en grillträff på vår fina gård under sommaren. Det är fritt fram för alla i föreningen att organisera en träff för alla boende och behöver ni hjälp tveka inte att kontakta oss i styrelsen.

Styrelsen diskuterar just nu om det är möjligt att bygga en toalett i källarens 'Blå rum' för att kunna utnyttja detta utrymme som bl.a. föreningslokal.

Vi har under året haft en skyddsrumsbesiktning vars utfall var ganska bra, dock måste en del mindre åtgärder utföras för att helt vara godkänt. Detta arbete är beställt.

Under året har vi fortsatt med våra energibesparande investeringar. Frånluftsvärmefläkten är installerad och klar. Vår ventilation i huset är kontrollerade och allt ser bra ut.

Under våren kommer vi också byta ut radiatorventiler i samtliga lägenheter och lokaler för att kunna få rätt temperatur överallt.

Vi har även tecknat avtal med Riksbyggen om värmeoptimering. Denna tjänst lär sig hur byggnaden reagerar på olika faktorer som solinstrålning och väderprognoser och kan ligga steget före och förutse hur mycket värme huset behöver för att hålla rätt temperatur.

Nästa investering för energibesparing är att installera solceller på taket för att kunna producera egen el till huset, vilket ger minskade kostnader för alla boende. Beslut kommer att tas på årets stämma.

Kom ihåg att du som är medlem i en bostadsrättsförening är en del av föreningen och har möjlighet att påverka din boendemiljö.

Har du idéer på saker som kan förbättras och öka trivseln i vårt boende hör av dig till styrelsen eller varför inte komma till vår stämma som går av stapeln enligt kallelse i denna skrift. Det finns också en brevlåda i källaren på Säbygatan där du kan lägga dina förslag.

Men framför allt skulle vi gärna vilja träffa DIG. Så anmäl dig omedelbart till vår stämma där vi efter mötet samlas för en god bit mat och lite snack.

Laila Arvedsen  
Ordförande





## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Laila Arvedsen

\_\_\_\_\_  
Stefan Lidén

\_\_\_\_\_  
Flamur Veliu

\_\_\_\_\_  
Nathalie Brink

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

KPMG

\_\_\_\_\_  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Bengt Olsson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557488524276

## Document

Årsredovisning 2022

Main document

27 pages

Initiated on 2023-03-08 10:54:18 CET (+0100) by Nathalie Brink (NB)

Finalised on 2023-03-17 13:10:13 CET (+0100)

## Signing parties

**Nathalie Brink (NB)**

Identified by Swedish BankID as "NATHALIE BRINK"

Riksbyggen

nathalie.brink@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "NATHALIE BRINK"

Signed 2023-03-09 07:50:34 CET (+0100)

**Laila Arvedsen (LA)**

Identified by Swedish BankID as "LAILA ARVEDESEN"

laila.arvedsen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LAILA ARVEDESEN"

Signed 2023-03-08 12:33:24 CET (+0100)

**Stefan Lidén (SL)**

Identified by Swedish BankID as "STEFAN LIDÉN"

stefanliden67@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STEFAN LIDÉN"

Signed 2023-03-08 17:40:58 CET (+0100)

**Flamur Veliu (FV)**

Identified by Swedish BankID as "FLAMUR VELIU"

flamur.veliu@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "FLAMUR VELIU"

Signed 2023-03-08 22:03:09 CET (+0100)

**Bengt Olsson (BO)**

Identified by Swedish BankID as "BENGT OLOF STAFFAN OLSSON"

benganolsson1@gmail.com

**Per Jacobsson (PJ)**

Identified by Swedish BankID as "Per Åke Henning Jakobsson"

per.jacobsson@kpmg.se



# Verification

Transaction 09222115557488524276



*The name returned by Swedish BankID was "BENGT  
OLOF STAFFAN OLSSON"  
Signed 2023-03-14 10:23:53 CET (+0100)*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Åke  
Henning Jakobsson"  
Signed 2023-03-17 13:10:13 CET (+0100)*

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 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 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.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Landskronahus 1, org. nr 744000-1142

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Landskronahus 1 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 RBF Landskronahus 1 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och 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.

Helsingborg den 2023-03-17

KPMG AB

DocuSigned by:

*Per Jakobsson*

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Bengt Olsson

Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557489155046

## Document

### RB sign LA 1 PJN

Main document

4 pages

*Initiated on 2023-03-17 13:36:19 CET (+0100) by Nathalie Brink (NB)*

*Finalised on 2023-03-18 22:15:48 CET (+0100)*

## Initiator

### Nathalie Brink (NB)

Riksbyggen

*nathalie.brink@riksbyggen.se*

## Signing parties

### Bengt Olsson (BO)

*Identified by Swedish BankID as "BENGT OLOF STAFFAN OLSSON"*

*benganolsson1@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "BENGT OLOF STAFFAN OLSSON"*

*Signed 2023-03-18 22:15:48 CET (+0100)*

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>



# RBF Landskronahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Landskronahus 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



