

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RBF Skräddaretorpet
Org nr: 732400-2000



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skräddaretorpet får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 690 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 436 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år p.g a årets kostnader för underhåll avseende entrépartier. Föreningen har under året haft större kostnader för el och underhåll. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amortering.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 61%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har under året förändrats från 451% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 548 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 858 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rågen 1 m.fl i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 237 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-67. Fastighetens adress är Skräddaretorpsvägen 1-27 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.kv	1 r.o.k.	2 r.kv	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	9	6	51	105	39	15	237

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	MC-garage	P-platser	Förråd	Övernattningsrum
1	4	251	91	1

Total tomtarea	53 840 m ²
Total bostadsarea	18 101 m ²
Total lokalarea	1 286 m ²
Årets taxeringsvärde	199 228 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	177 106 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Tele2	Kabel-TV/bredband
Aimo Park	Parkering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 203 tkr och planerat underhåll för 3 326 tkr. 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2022 och visar på ett underhållsbehov på 21 765 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 176 tkr (112 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 200 tkr (113 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	1993
Stambyte	1997
Dörrbyte, överbyggd källartrapp	2002-2004
Kulvertbyte	2008-2009
Termostatbyte	2010
Solfångare	2015
Byte belysning trapphus	2016
Fönsterbyte	2017
Spolning, dag- och spillvattenledningar	2018
Byte armaturer stolpbelysning	2018
Spolning	2020
Byte källardörrar	2020
Fjärrvärmecentral	2021
Avlopp	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	108 249
OVK	96 250
Div. mindre underhåll	37 196
Entrépartier	2 955 422
Markytor	128 750

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hängrännor	2023	Ej beslutat
Tvättutrustning	2023	Ej beslutat
Målning fasadskivor	2023	Ej beslutat
Målning källare	2025	Ej beslutat
Skärmtak	2025	Ej beslutat
Asfaltering	2026	Ej beslutat
Byte räcke/staket trä	2026	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maj-Britt Eriksson	Ordförande	2023
Elisabeth Sevborn	Sekreterare	2023
Mikael Olsson	Vice ordförande	2024
Glenn Erlingsson	Ledamot	2024
Johanna Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Josefsson	Suppleant	2023
Leif Thiman	Suppleant	2024
Lina Fagerström	Suppleant	2023
Anni Elbrink	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
Birgitta Karlsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Jonsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jannice Håkansson	2023
Nathalie Marosan	2023
Samela Halimic	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen färdigställt byte av entrépartier samt installation av informationstavlor och passersystem. Kostnaden för entrépartierna uppgick till 2 955 tkr och har redovisats mot underhållsfonden. Kostnaden för installation av passersystem och digitala informationstavlor uppgick till 5 000 tkr vilken har aktiverats som en tillgång med en avskrivningstid på 15 år. I samband med aktiveringen har utrangering av restvärdet för tidigare passersystem gjorts vilket på bokslutsdagen uppgick till 516 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 318 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 320 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-10-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2022-10-01.

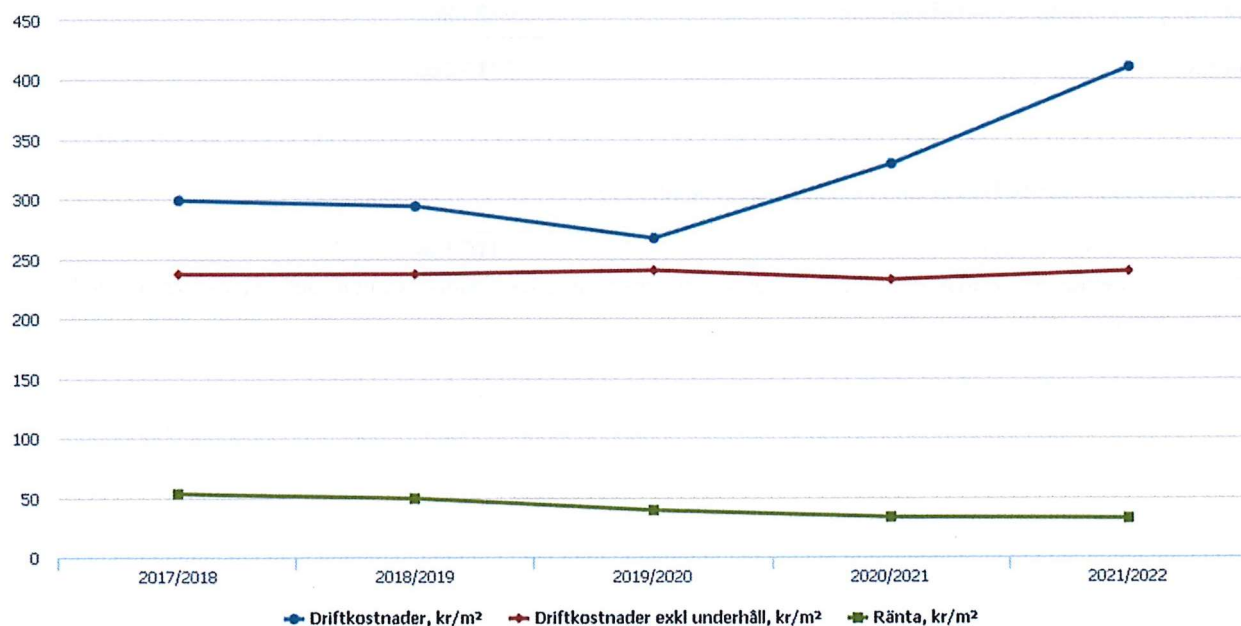
Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

På Intresseföreningens ordförandekonferens i Kosta 2018 utsågs föreningen till Årets hållbarhetsförening i marknadsområde sydost för sina miljömedvetna insatser.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	12 521	12 271	12 057	12 010	11 797
Resultat efter finansiella poster	-690	1 375	2 306	1 507	1 193
Årets resultat	-690	1 375	2 306	1 507	1 193
Resultat exklusive avskrivningar	858	2 784	3 714	2 901	2 587
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 342	744	1 674	861	547
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	113	105	105	105	105
Balansomslutning	60 833	65 872	61 930	60 933	60 469
Soliditet %	15	15	13	10	7
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	61	93	-	-	-
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	198	451	263	198	164
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	651	640	638	627
Driftkostnader, kr/m ²	410	329	267	294	299
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	239	232	240	237	237
Ränta, kr/m ²	32	33	39	49	53
Underhållsfond, kr/m ²	124	182	174	95	47
Lån, kr/m ²	2 507	2 782	2 655	2 719	2 784
Genomsnittsränta %	1,20	1,22	1,44	1,77	1,79



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: justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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	1 897 209		11 960 000	3 533 302	-9 186 629	1 375 300
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 375 300	-1 375 300
Reservering underhållsfond				2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 325 867	3 325 867	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden			-260 000		260 000	
Årets resultat						-689 704
Vid årets slut	1 897 209	0	11 700 000	2 407 435	-6 425 462	-689 704

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 811 329
Överföring från uppskrivningsfond	260 000
Årets resultat	-689 704
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 325 867
Summa	-7 115 166

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 115 166**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 520 518	12 270 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 717	162 889
Summa rörelseintäkter		12 664 234	12 433 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-10 283 512	-8 632 118
Personalkostnader	Not 6	-442 052	-431 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 547 523	-1 408 627
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-516 330	0
Summa rörelsekostnader		-12 789 418	-10 471 866
Rörelseresultat		-125 183	1 961 667
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	34 128	34 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	21 387	25 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-620 036	-645 720
Summa finansiella poster		-564 521	-586 367
Resultat efter finansiella poster		-689 704	1 375 300
Årets resultat		-689 704	1 375 300

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	48 995 373	50 346 544
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	4 861 104	573 787
Summa materiella anläggningstillgångar		53 856 478	50 920 331
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	355 500	355 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		355 500	355 500
Summa anläggningstillgångar		54 211 978	51 275 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 280	-195
Övriga fordringar	Not 16	3 308	3 640 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	278 675	276 620
Summa kortfristiga fordringar		283 263	3 917 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	6 338 147	10 679 268
Summa kassa och bank		6 338 147	10 679 268
Summa omsättningstillgångar		6 621 410	14 596 429
Summa tillgångar		60 833 388	65 872 260

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 897 209	1 897 209
Uppskrivningsfond		11 700 000	11 960 000
Fond för yttre underhåll		2 407 435	3 533 302
Summa bundet eget kapital		16 004 644	17 390 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 425 462	-9 186 629
Årets resultat		-689 704	1 375 300
Summa fritt eget kapital		-7 115 166	-7 811 329
Summa eget kapital		8 889 478	9 579 182
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	41 122 565	40 978 491
Summa långfristiga skulder		41 122 565	40 978 491
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 259 681	12 956 029
Leverantörsskulder	Not 20	111 375	122 568
Skatteskulder	Not 21	19 645	24 009
Övriga skulder	Not 22	607 518	591 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 787 126	1 620 928
Summa kortfristiga skulder		10 821 345	15 314 587
Summa eget kapital och skulder		60 833 388	65 872 260

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	65
Standardförbättringar	Linjär	25-75
Installationer	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Uppskrivning av fastighet	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	67

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 026 860	11 790 788
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-48 743	-48 743
Hyror, lokaler	244 488	238 948
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, p-platser	314 882	314 738
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 064	-15 144
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 905	-15 808
Rabatter	0	-135
Summa nettoomsättning	12 520 518	12 270 644

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Övriga lokalintäkter	33 000	28 500
Övriga avgifter	5 300	3 250
Pantförskrivnings-och överlåtelseavgifter	43 086	46 475
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	51
Övriga rörelseintäkter	62 337	84 253
Summa övriga rörelseintäkter	143 717	162 889

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Underhåll	-3 325 867	-1 873 633
Reparationer	-202 895	-219 556
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-372 283	-356 843
Försäkringspremier	-219 904	-206 221
Kabel- och digital-TV	-96 746	-95 026
Återbäring från Riksbyggen	34 000	23 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 324	-5 715
Serviceavtal	-6 875	-6 875
Obligatoriska besiktningar	-6 900	-3 844
Bevakningskostnader	-3 141	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-42 403	0
Snö- och halkbekämpning	-48 502	-64 598
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-61 252	-101 767
Fordons- och maskinkostnader	-75	-3 964
Vatten	-697 018	-705 412
Fastighetsel	-416 229	-272 672
Uppvärmning	-2 010 568	-2 031 991
Sophantering och återvinning	-435 971	-410 222
Förvaltningsarvode, extra debiterat	-23 201	-35 403
Summa driftskostnader	-7 952 152	-6 370 241

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-2 185 179	-2 136 945
IT-kostnader	-7 276	-5 618
Arvode, yrkesrevisorer	-16 688	-16 188
Övriga förvaltningskostnader	-23 543	-27 742
Kreditupplysningar	-1 173	-4 971
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 078	-42 492
Representation	-12 996	-3 510
Telefon och porto	-8 740	-7 802
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-94
Medlems- och föreningsavgifter	-13 035	-13 035
Konsultarvoden	-19 163	0
Bankkostnader	-4 490	-3 480
Summa övriga externa kostnader	-2 331 360	-2 261 877

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-11 340
Styrelsearvoden	-134 900	-133 600
Sammanträdesarvoden	-121 000	-101 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-117 740	-99 540
Övriga kostnadsersättningar	0	-24 240
Övriga personalkostnader	-11 400	0
Sociala kostnader	-57 012	-60 800
Summa personalkostnader	-442 052	-431 120

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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-532 082	-532 082
Avskrivning Markanläggningar	-82 500	-82 500
Avskrivningar Standardförbättringar	-736 589	-736 589
Avskrivning Installationer	-196 353	-57 457
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 547 523	-1 408 627

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-516 330	0
Summa övriga rörelsekostnader	-516 330	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	34 128	34 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	34 128	34 128

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 376	24 951
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	274
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 387	25 225

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-617 741	-642 920
Övriga räntekostnader	-295	-50
Övriga finansiella kostnader	-2 000	-2 750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-620 036	-645 720

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	17 526 613	17 526 613
Mark	666 000	666 000
Standardförbättringar	44 789 216	44 789 216
Markanläggning	5 500 000	5 500 000
	68 481 829	68 481 829
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 481 829	68 481 829
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 907 783	-10 635 701
Standardförbättringar	-17 368 003	-16 631 414
Markanläggningar	-1 819 500	-1 737 000
	-30 095 286	-29 004 115
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-272 082	-272 082
Årets avskrivning standardförbättringar	-736 589	-736 589
Årets avskrivning markanläggningar	-82 500	-82 500
	-1 091 171	-1 091 171
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 186 457	-30 095 286
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	11 960 000	12 220 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-260 000	-260 000
	11 700 000	11 960 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 995 374	50 346 543
Varav		
Byggnader	18 046 748	18 578 830
Mark	666 000	666 000
Standardförbättringar	26 684 624	27 421 213
Markanläggningar	3 598 000	3 680 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	198 000 000	176 000 000
Lokaler	1 228 000	1 106 000
	199 228 000	177 106 000
Totalt taxeringsvärde	199 228 000	177 106 000
<i>varav byggnader</i>	<i>145 009 000</i>	<i>128 106 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 219 000</i>	<i>49 000 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	235 550	235 550
Installationer	1 259 262	1 259 262
	1 494 812	1 494 812
Årets anskaffningar		
Installationer	5 000 000	0
	5 000 000	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-39 289	0
Installationer	-1 259 262	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-1 298 551	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 196 261	1 494 812
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-235 550	-235 550
Installationer	-685 475	-628 019
	-921 025	-863 569
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	39 289	0
Utrangering installationer - gjord avskrivning	742 932	0
	782 221	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-196 353	-57 457
	-196 353	-57 457
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-196 261	-235 550
Installationer	-138 896	-685 476
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-335 157	-921 026
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 861 104	573 786
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	4 861 104	573 786

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	355 500	355 500
Summa andra långfristiga fordringar	355 500	355 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	30	-195
Kundfordringar	1 250	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 280	-195

Not 16 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	3 308	3 290
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 637 446
Summa övriga fordringar	3 308	3 640 736

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 215	17 303
Förutbetalda försäkringspremier	74 067	71 770
Förutbetalt förvaltningsarvode	183 266	179 618
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 127	7 929
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 675	276 620

Not 18 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	3 697 326	8 671 862
Transaktionskonto	2 640 821	2 007 406
Summa kassa och bank	6 338 147	10 679 268

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	49 418 246	53 934 520
Nästa års amortering	-814 596	-878 828
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-7 481 085	-12 077 201
Långfristig skuld vid årets slut	41 122 565	40 978 491

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,08%	2021-09-01	3 657 215,00	3 637 446,00	19 769,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2022-10-30	1 825 000,00	0,00	100 000,00	1 725 000,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2023-03-01	4 199 088,00	0,00	100 576,00	4 098 512,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-06-01	2 101 061,00	0,00	121 456,00	1 979 605,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2024-03-30	4 475 000,00	0,00	100 000,00	4 375 000,00
SEB	0,71%	2024-09-28	5 768 417,00	0,00	143 312,00	5 625 105,00
SEB	1,08%	2025-04-28	3 129 838,00	0,00	74 968,00	3 054 870,00
SEB	0,86%	2025-12-28	4 500 000,00	0,00	0,00	4 500 000,00
SEB	0,99%	2026-04-28	3 979 713,00	0,00	0,00	3 979 713,00
SEB	0,93%	2026-08-28	3 637 446,00	0,00	0,00	3 637 446,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2027-06-01	4 434 529,00	0,00	96 404,00	4 338 125,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2029-09-30	3 522 703,00	0,00	19 463,00	3 503 240,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2031-09-30	4 525 000,00	0,00	25 000,00	4 500 000,00
SWEDBANK	2,01%	2032-02-25	4 179 510,00	0,00	77 880,00	4 101 630,00
Summa			53 934 520,00	3 637 446,00	878 828,00	49 418 246,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 814 596 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån som villkorsändras under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 29 095 575 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 026 990 kr förfaller efter 5 år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	111 375	97 632
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	24 936
Summa leverantörsskulder	111 375	122 568

Not 21 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	19 645	24 009
Summa skatteskulder	19 645	24 009

Not 22 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	599 870	578 187
Skuld sociala avgifter och skatter	2 709	5 292
Clearing	4 939	7 574
Summa övriga skulder	607 518	591 053

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	44 923	48 940
Upplupna räntekostnader	124 369	109 091
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 183	0
Upplupna elkostnader	42 431	20 707
Upplupna vattenavgifter	53 649	56 640
Upplupna värmekostnader	90 805	80 094
Upplupna styrelsearvoden	271 500	241 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 954	57 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 821	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 035 491	1 006 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 787 126	1 620 928

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	64 677 900	64 677 900

Styrelsens underskrifter

Kolmar 2022-11-15

Ort och datum



Maj-Britt Eriksson



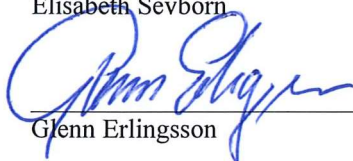
Mikael Olsson



Elisabeth Sevborn

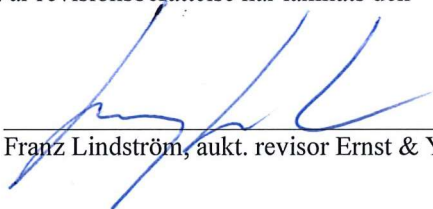


Johanna Persson



Glenn Erlingsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 12 2022



Franz Lindström, aukt. revisor Ernst & Young AB



Birgitta Karlsson, förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Skräddaretorpet org.nr 732400-2000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Skräddaretorpet för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Skräddaretorpet för år 2021-09-01 - 2022-08-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 vårt uttalande.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

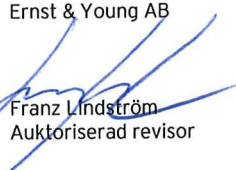
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Kalmar den 4 december 2022

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Birgitta Karlsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

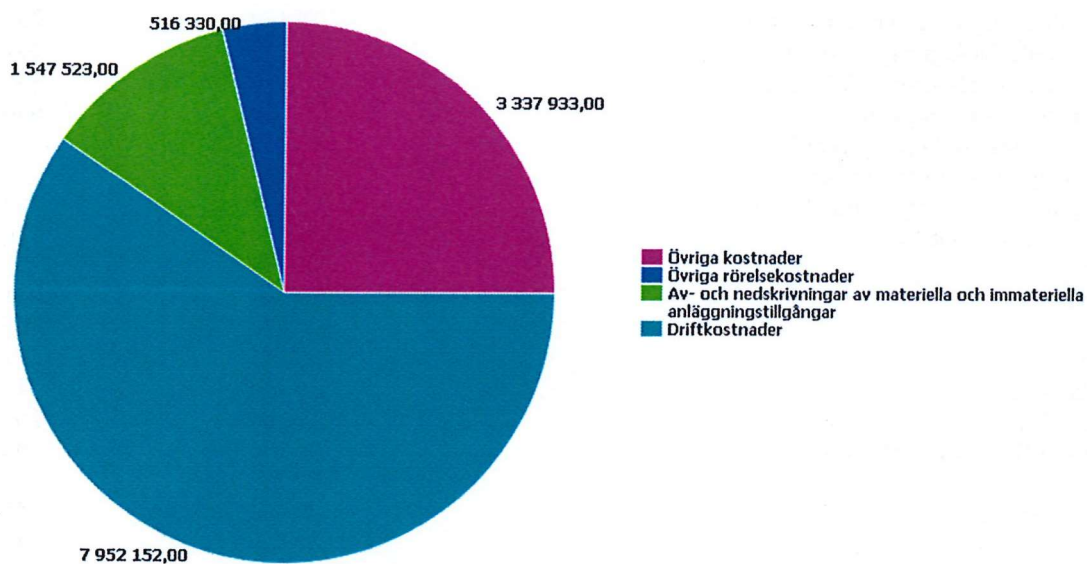
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

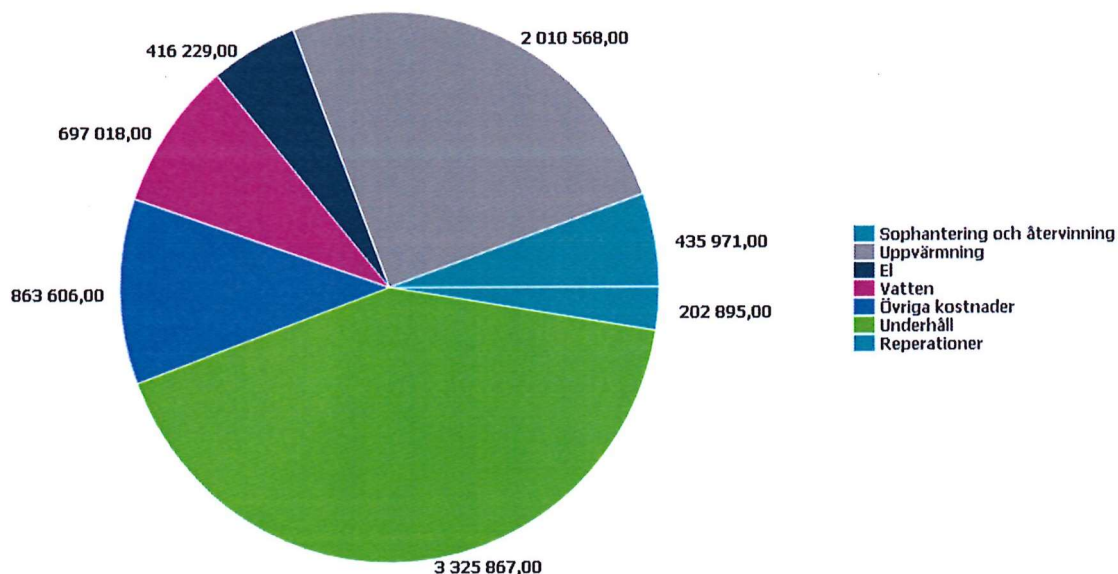
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 952 152	6 370 241
Övriga externa kostnader	2 331 360	2 261 877
Personalkostnader	442 052	431 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 547 523	1 408 627
Övriga rörelsekostnader	516 330	0
Finansiella poster	564 521	586 367
Summa kostnader	13 353 938	11 058 232



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021/2022	2020/2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	23 201	35 403
Rabatt/återbäring från RB	-34 000	-23 500
Systematiskt brandskyddsarbete	16 324	5 715
Serviceavtal	6 875	6 875
Obligatoriska besiktningsskostnader	6 900	3 844
Bevakningskostnader	3 141	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	42 403	0
Snö- och halkbekämpning	48 502	64 598
Rep bostäder utg för köpta tj	40 546	58 789
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	49 169	41 196
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	15 332	34 677
Rep installationer utg för köpta tj	28 393	8 438
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	69 455	21 930
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4 216
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	18 214
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	5 100
Vattenskador	0	26 996
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	19 160	255 971
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	108 249	247 945
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	346 672
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	656 250
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	96 250	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	18 036	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 955 422	187 500
UH Marktytor utg för köpta tj	128 750	179 295
Fastighetsel	416 229	272 672
Uppvärmning	2 010 568	2 031 991
Vatten	697 018	705 412
Sophämtning	408 841	397 004
Extra sophämtning	27 130	13 218
Fastighetsförsäkring	219 904	206 221
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	96 746	95 026
Fastighetsskatt	372 283	356 843
Förbrukningsinventarier	29 373	58 157
Förbrukningsmaterial	31 879	43 610
Övriga kostnader för transportmedel	75	3 964
Summa driftkostnader	7 952 152	6 370 241



RBF Skräddaretorpet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skräddaretorpet 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

