

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Slätpricken

Org nr: 769631-2268



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Slätpricken

Tid: **Torsdagen 23 maj 2024 kl 18:00**

Lokal: **Riksbyggen, Kopparlunden**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden, motion om styrelsens mandat i förhållande till stämmans mandat.
  - Hänskjuten fråga: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slätpricken får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 2015-11-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 8% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 181% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 560 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 691 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Slätpricken 1 i Västerås kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under åren 2016-2018. Byggnad 1 och 2 tillträdde i januari 2018 och byggnaderna 3 och 4 tillträdde i januari 2019.

Fastigheternas adress är Verksgatan 12 A-C, 14 A-D, Sjömärkesgatan 2 A-C, 4 A-D, Lillåakajen 7-11 och Fyrtornsgatan 1 A-C, 3 A-C i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, RB Försäkring via Proinova.

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

**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	35
3 rum och kök	9
4 rum och kök	10
5 rum och kök	27
6 rum och kök	3
7 rum och kök	1

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal garage	42
Antal p-platser	9

Total tomtarea 5 216 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 7 658 m<sup>2</sup>

**Lokal area** 1088 kvm

Årets taxeringsvärde 243 888 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 243 888 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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	Fastighetsskötsel och Drift
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
VafabMiljö	Renhållning
Bixia	Elhandel
Mälarenergi	Elnät
Infometric	Individuell mätning IMD

### 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 72 tkr och planerat underhåll för 17 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en evig underhållskostnad på 241 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har under verksamhetsåret 2022 skett med 735 tkr (96 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. I detta fall är den lägre då fastigheten är relativt nyproducerad.

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

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	4 375
Garage och p-platser	12 500

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>
Madeleine Torsteinsrud	Ordförande	Avgått
Susanne Dafgård	Ordförande	2025
Rafal Gorczynski	Sekreterare	2024
Jan Lindström	Vice ordförande	2025
Sandra Sundberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Esa Jernstedt	Suppleant	2024
Hans Lindh	Suppleant	2024
Maryam Shirkhan	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Theodor Lönnman	Revisor	2024
John Tidvall	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Thomas Hendel	2024
Torsten Dilot	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 140 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 136 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då årsavgiften höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på årsavgift, garage, pakering med 12% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

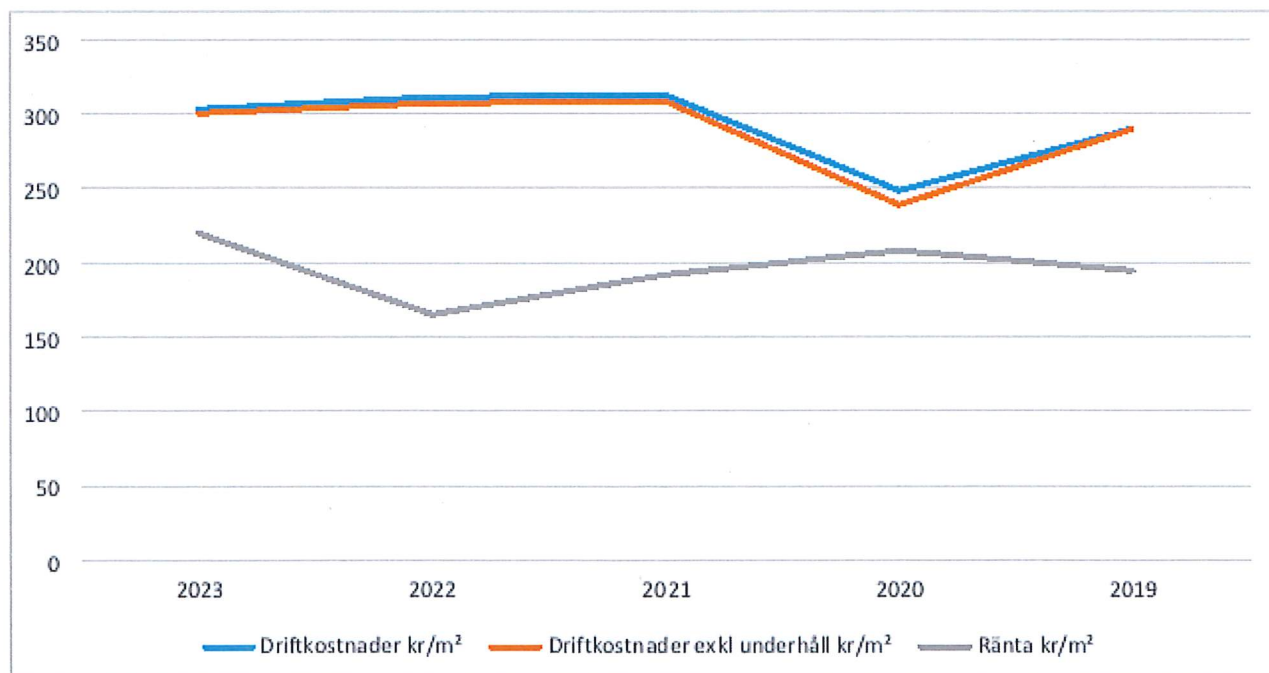
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 90 bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 549	5 814	5 726	5 642	5 367
Rörelsens intäkter	6 833	5 941	5 794	5 743	5 558
Resultat efter finansiella poster*	-732	-1 236	-1 533	-1 134	-2 248
Årets resultat	-732	-1 236	-1 533	-1 134	-2 248
Resultat exkl avskrivningar	1827	1 298	1 001	1 351	222
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1092	563	268	618	-511
Balansomslutning	357 990	359 334	361 412	364 202	365 268
Årets kassaflöde	1 353	66	740	368	-100 969
Soliditet %*	72	72	72	72	72
Likviditet %	12	8	9	9	122
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	89	90	90	88
Avgifts- hyresbortfall %	0,0	0,0	0,1	0,0	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	782	693	683	674	641
Driftkostnader kr/kvm	265	311	312	248	290
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	263	306	308	238	290
Energikostnad kr/kvm*	160	183	156	131	164
Underhållsfond kr/kvm	486	461	370	278	191
Reservering till underhållsfond kr/kvm	84	96	96	96	96
Sparande kr/kvm*	211	174	135	186	29
Ränta kr/kvm	192	165	191	207	194
Skuldsättning kr/kvm*	11 156	12 853	12 970	13 051	13 117
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 741	12 853	12 970	13 051	13 117
Räntekänslighet %*	16,3	18,6	19,0	19,4	20,5

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### UPPLYSNING VID FÖRLUST:

Förlusten beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	266 680 000			3 529 396	-9 240 482	-1 236 359
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 236 359	1 236 359
Reservering underhållsfond				735 000	-735 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-16 875	16 875	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-732 490
<b>Vid årets slut</b>	<b>266 680 000</b>			<b>4 247 521</b>	<b>-11 194 966</b>	<b>-732 490</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 476 840
Årets resultat	-732 490
Årets fondreservering enligt stadgarna	-735 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 875
<b>Summa</b>	<b>-11 927 456</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 11 927 456**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 549 138	5 814 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	284 012	126 554
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 833 150</b>	<b>5 940 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 309 499	-2 381 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-932 734	-930 146
Personalkostnader	Not 6	-92 873	-94 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 559 894	-2 533 971
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 895 000</b>	<b>-5 940 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>938 150</b>	<b>367</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 700	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 427	12 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 677 767	-1 261 932
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 670 640</b>	<b>-1 236 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-732 490</b>	<b>-1 236 359</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-732 490</b>	<b>-1 236 359</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	353 180 322	355 649 926
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	562 900	264 355
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	291 627
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>353 743 222</b>	<b>356 205 907</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>353 878 222</b>	<b>356 340 907</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	60	7 514
Övriga fordringar	Not 16	21 206	366 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	536 392	428 502
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>557 658</b>	<b>802 223</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	3 553 774	2 201 252
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 553 774</b>	<b>2 201 252</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 111 432</b>	<b>3 003 475</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>357 989 654</b>	<b>359 344 382</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		266 680 000	266 680 000
Fond för yttre underhåll		4 247 521	3 529 396
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>270 927 521</b>	<b>270 209 396</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 194 965	-9 240 482
Årets resultat		-732 490	-1 236 359
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 927 456</b>	<b>-10 476 840</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>259 000 066</b>	<b>259 732 556</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	65 651 663	61 531 307
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 651 663</b>	<b>61 531 307</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 914 372	36 890 437
Leverantörsskulder	Not 20	1 345	182 729
Skatteskulder	Not 21	53 760	48 540
Övriga skulder	Not 22	116 863	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 251 585	958 812
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 337 925</b>	<b>38 080 518</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>357 989 654</b>	<b>359 344 381</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-732 490	-1 236 359
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 559 894	2 533 971
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 827 404</b>	<b>1 297 612</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	234 059	-98 247
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	243 977	52 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 305 440</b>	<b>1 251 912</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-388 835	0
Investeringar i pågående byggnation	291 627	-291 627
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-97 208</b>	<b>-291 626</b>

**Finansieringsverksamheten**

Förändring av skuld	-855 709	-894 777
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-855 709</b>	<b>-894 777</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 352 523</b>	<b>65 508</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 201 252</b>	<b>2 135 744</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 553 774</b>	<b>2 201 252</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</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	120
Installationer	Linjär	10
Installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 378 436	4 889 508
Hyror, lokaler	600	600
Hyror, garage	473 829	430 793
Hyror, p-platser	86 939	78 948
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 452	-796
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 246	-94
Vattenavgifter	100 170	96 945
Elavgifter	511 862	318 404
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 549 138</b>	<b>5 814 308</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	11 300	4 950
Övriga ersättningar	51 755	62 971
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-7
Erhållna statliga bidrag	211 675	0
Övriga rörelseintäkter	9 290	58 640
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>284 012</b>	<b>126 554</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-16 875	-36 708
Reparationer	-71 953	-129 295
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 880	-26 880
Försäkringspremier	-100 652	-89 707
Kabel- och digital-TV	-221 833	-209 153
Återbäring från Riksbyggen	8 100	10 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 945	0
Serviceavtal	-72 186	-122 333
Obligatoriska besiktningar	-68 824	-5 631
Snö- och halkbekämpning	-95 751	-72 314
Förbrukningsinventarier	-12 633	-53 538
Vatten	-143 539	-143 994
Fastighetsel	-689 562	-722 296
Uppvärmning	-565 804	-533 309
Sophantering och återvinning	-187 932	-167 797
Förvaltningsarvode drift	-40 231	-79 686
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 309 499</b>	<b>-2 381 741</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-822 084	-775 320
IT-kostnader	-8 644	-4 867
Arvode, yrkesrevisorer	-14 850	-10 925
Övriga förvaltningskostnader	-43 128	-51 429
Kreditupplysningar	-54	-3 765
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 625	-30 118
Kontorsmateriel	-8 531	-16 419
Telefon och porto	-1 479	-2 376
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-45	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 200	-7 200
Bankkostnader	-3 094	-2 670
Övriga externa kostnader	0	-25 058
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-932 734</b>	<b>-930 146</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-46 200	-42 000
Sammanträdesarvoden	-24 500	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-20 673	-21 138
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-92 873</b>	<b>-94 638</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 469 604	-2 469 604
Avskrivning Installationer	-90 290	-64 367
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 559 894</b>	<b>-2 533 971</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 700	12 960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 700</b>	<b>12 960</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 506	11 948
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	85	0
Övriga ränteintäkter	2 836	298
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 427</b>	<b>12 246</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 677 707	-1 261 872
Övriga räntekostnader	-60	-60
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 677 767</b>	<b>-1 261 932</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	296 471 081	296 471 081
Mark	70 000 000	70 000 000
	<b>366 471 081</b>	<b>366 471 081</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>366 471 081</b>	<b>366 471 081</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 821 155	-8 351 551
	<b>-10 821 155</b>	<b>-8 351 551</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 469 604	-2 469 604
	<b>-2 469 604</b>	<b>-2 469 604</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 290 760</b>	<b>-10 821 155</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>353 180 322</b>	<b>355 649 926</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	283 180 322	285 649 926
Mark	70 000 000	70 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	241 200 000	241 200 000
Lokaler	2 688 000	2 688 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>243 888 000</b>	<b>243 888 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>194 688 000</i>	<i>194 688 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 200 000</i>	<i>49 200 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	407 682	407 682
Årets investering	<b>388 836</b>	<b>407 682</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>796 518</b>	<b>407 682</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Installationer	-143 328	-78 961
	<b>-143 328</b>	<b>-78 961</b>

**Årets avskrivningar**

Installationer	-90 290	-64 367
	<b>-90 290</b>	<b>-64 367</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Installationer	-233 618	-143 328
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-233 618</b>	<b>-143 328</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>562 900</b>	<b>264 355</b>
---	----------------	----------------

**Varav**

Installationer	562 900	264 355
----------------	---------	---------

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>	291 627	0
Aktiverat under året, laddstolpar	-291 627	291 627
	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>291 627</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	7 514
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>7 514</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 206	290 030
Momsfordringar	0	65 671
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 206</b>	<b>355 701</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	119 433	100 652
Förutbetalda driftkostnader	18 746	11 158
Förutbetalt förvaltningsarvode	205 193	196 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 083	56 315
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	63 627
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>400 455</b>	<b>428 502</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	3 553 774	2 201 252
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 553 774</b>	<b>2 201 252</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	97 566 035	98 421 744
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 914 372	-36 890 437
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>65 651 663</b>	<b>61 531 307</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-06-01	31 019 595,00	0,00	78 135,00	30 941 460,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-03-01	30 980 524,00	0,00	39 068,00	30 941 456,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-03-30	36 421 625,00	0,00	738 506,00	35 683 119,00
<b>Summa</b>			<b>98 421 744,00</b>	<b>0,00</b>	<b>855 709,00</b>	<b>97 566 035,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 855 709 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 30 941 460 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld -62 005 825 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	-570	143 356
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 915	39 373
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 345</b>	<b>182 729</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	53 760	48 540
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>53 760</b>	<b>48 540</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	117 213	-10 506
Skulder för löneavdrag	-350	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>116 863</b>	<b>-10 506</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 660	20 400
Upplupna räntekostnader	258 706	158 813
Upplupna driftskostnader	51 893	16 986
Upplupna elkostnader	145 936	106 635
Upplupna vattenavgifter	25 018	12 579
Upplupna värmekostnader	144 425	76 860
Upplupna kostnader för renhållning	600	0
Upplupna revisionsarvoden	14 900	13 300
Upplupna styrelsearvoden	72 200	68 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 671
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	516 246	475 568
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 251 585</b>	<b>958 812</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	100 820 000	100 820 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum



Susanne Dafgård



Rafal Gorczynski



Jan Lindström



Sandra Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats



Theodor Lönnman  
BoRevision AB



John Tidvall  
Förtroendevald revisor

# Verification

Transaction 09222115557516039144

## Document

### Årsredovisning 219415

Main document

23 pages

Initiated on 2024-04-24 14:55:47 CEST (+0200) by

Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-04-25 14:35:16 CEST (+0200)

## Initiator

### Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

## Signatories

<p><b>John Tidvall (JT)</b> Bf Slätpricken john.tidvall@outlook.com</p>  <p>Signed 2024-04-24 20:16:31 CEST (+0200)</p>	<p><b>Jan Lindström (JL)</b> Bf Slätpricken kontoforprivatamail@gmail.com</p>  <p>Signed 2024-04-24 19:00:26 CEST (+0200)</p>
<p><b>Rafal Gorczynski (RG)</b> Bf Slätpricken rafal.gorczynski@regionvastmanland.se</p>  <p>Signed 2024-04-24 18:39:46 CEST (+0200)</p>	<p><b>Sandra Sundberg (SS)</b> Riksbyggen AB Sandra.Sundberg@riksbyggen.se</p>  <p>Signed 2024-04-24 15:22:03 CEST (+0200)</p>
<p><b>Theodor Lönnman (TL)</b> BoRevision AB theodor.lonnman@borevision.se</p>  <p>Signed 2024-04-25 14:35:16 CEST (+0200)</p>	<p><b>Susanne Dafgård (SD)</b> Bf Slätpricken dafgardsuss@gmail.com</p>  <p>Signed 2024-04-24 15:21:43 CEST (+0200)</p>





# Verification

Transaction 09222115557516039144

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Slätpricken, org.nr. 769631-2268

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Slätpricken för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Heléne Maijgren från BoRevision till revisor. Då hon avgått under året har revisionen i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Slätpricken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB



John Tidvall  
Av föreningen vald revisor

# Verification

Transaction 09222115557516041134

## Document

### Brf Slätpricken RB 2023

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-04-25 09:42:32 CEST (+0200) by*

*Maryam Shirkhan (MS)*

*Finalised on 2024-04-25 14:36:58 CEST (+0200)*

## Initiator

### Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

*maryam.shirkhan@riksbyggen.se*

## Signatories

### John Tidvall (JT)

Brf Slätpricken

*john.tidvall@outlook.com*



*Signed 2024-04-25 10:38:19 CEST (+0200)*

### Theodor Lönnman (TL)

BoRevisions AB

*theodor.lonnman@borevision.se*



*Signed 2024-04-25 14:36:58 CEST (+0200)*

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



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.



---

# RBF Slätpricken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Slätpricken 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)

