

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Munkebäcksäng  
Org nr: 769633-5939



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Munkebäcksäng  
får härmed upprätta 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-12-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-21.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 420 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 249 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Källtorp 99:5 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns det ett flerbostadshus i 6 våningar, ett flerbostadshus i 7 våningar samt ett flerbostadshus i 8 våningar med sammanlagt 79 lägenheter. Under byggnaderna samt den gemensamma gården finns källare innehållande garage, undercentral och förråd. Byggnaderna är uppförda under 2017-2020. Fastighetens adress är Ernst Torulfsgatan 3 A-E i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg

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

Total tomtarea	3 439 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 609 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	242 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

Gemensamhetsanläggning Kålltorp GA:29 (GA:29) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av dagvattenledningar, dagvattenbrunnar, utjämningsmagasin och övriga erforderliga anordningar till anslutningspunkt för kommunalt va-nät. I gemensamhetsanläggningen GA:29 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal som har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 10080/40444-delar (ca 24,9%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Kålltorp GA:30 (GA:30) har inrättats för att tillgodose föreningens behov av miljöhus för sophantering och markparkeringsplatser med laddstolpar och undercentral, elmätare, skyltar och markering. I gemensamhetsanläggning GA:30 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel



fördelas enligt andelstal som har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 79/145 delar (ca 54,5 %) av driftskostnaderna.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar fr o m godkänd slutbesiktning för grannföreningen Bonum Brf Munkebäckslund. Detta beräknas preliminärt ske i november 2020 och löper därefter i fem (5) år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 5-årsperioden.

#### 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 164 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

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

Underhållsplanen är uppdaterad 2023-09-21 och är aktuell.

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Miljöbelysning, Equalizer, Router	35 850
Huskropp utvändigt – Underhåll dörrar	22 812



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>
Jani Simpanen	Ordförande	2024
Erik Solli Hansson	Ledamot	2024
Paulo Varella	Ledamot	2024
Jonas Lundh	Ledamot	2024
Charlotte Ternér	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ante Jukic	Suppleant	2025
Johanna Fondell	Suppleant	2024
Karl-Linus Johansson	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Mats Segerfelt	Förtroendevald revisor	2024

  

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
William Archer	2024

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Behrouz Bezaatpour	2024
Lennart Wårdh	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 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Senaste förändringen av årsavgifterna genomfördes 2023-01-01 då den höjdes med 22%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 828 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 519 634	4 562 986	4 413 762	2 879 507	-
Resultat efter finansiella poster	-170 578	-878 210	-1 141 117	-1 179 125	0
Resultat exkl avskrivningar	2 249 490	1 546 511	1 260 338	221 725	-
Soliditet %	78	78	77	77	8
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	86	91	86	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	905	730	721	452	-
Driftkostnader kr/kvm	295	285	292	142	-4
Energikostnad kr/kvm	151	169	156	90	-
Sparande kr/kvm	400	276	225	40	-
Ränta kr/kvm	196	125	140	68	-
Skuldsättning kr/kvm	15 082	15 158	15 235	15 312	56 873
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	15 082	15 158	15 235	15 312	56 873
Räntekänslighet %	16,7	20,8	21,1	33,8	-

### Upplysning vid förlust:

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med rådande ränteläge leder till negativt resultat för 2023.

Föreningen har beslutat en årsavgiftshöjning på 10% för att möta framtida kostnader och få upp likviditeten.



## 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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	299 190 000	1 306 000	-3 626 242	-878 210
Disposition enl. årsstämmobeslut			-878 210	878 210
Reservering underhållsfond		461 455	-461 455	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 662	58 662	
Årets resultat				-170 578
Vid årets slut	299 190 000	1 708 793	-4 907 245	-170 578

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 504 452
Årets resultat	-170 578
Årets fondreservering enligt stadgarna	-461 455
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 662
<b>Summa</b>	<b>-5 077 823</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 5 077 823

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	5 519 634	4 562 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	236 553	178 534
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 756 187</b>	<b>4 741 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 647 400	-1 641 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-704 150	-774 018
Personalkostnader	Not 6	-102 483	-95 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 420 068	-2 424 721
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 874 100</b>	<b>-4 935 751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>882 087</b>	<b>-194 231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		790	3 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 322	14 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 096 777	-702 307
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 052 665</b>	<b>-683 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170 578</b>	<b>-878 210</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 578</b>	<b>-878 210</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 9	376 684 784	379 086 239
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	144 243	209 385
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>376 829 027</b>	<b>379 295 624</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	Not 11	39 500	39 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 500</b>	<b>39 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>376 868 527</b>	<b>379 335 124</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	12 805
Övriga fordringar		22 942	2 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	180 338	298 440
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>203 280</b>	<b>313 302</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 198 372	2 210 972
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 198 372</b>	<b>2 210 972</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 401 652</b>	<b>2 524 274</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>381 270 179</b>	<b>381 859 399</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	299 190 000	299 190 000	
Fond för yttre underhåll	1 708 793	1 306 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>300 898 793</b>	<b>300 496 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 907 245	-3 626 242	
Årets resultat	-170 578	-878 210	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 077 823</b>	<b>-4 504 452</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>295 820 970</b>	<b>295 991 548</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 054 250	56 395 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 054 250</b>	<b>56 395 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	56 539 000	28 628 250
Leverantörsskulder		191 120	132 310
Övriga skulder		22 285	12 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	642 554	699 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>57 394 959</b>	<b>29 472 351</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>381 270 179</b>	<b>381 859 399</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-170 578	-878 210
Not 16		
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 420 068	2 424 721
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 249 490</b>	<b>1 546 511</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	110 022	39 817
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	11 858	-16 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 371 370</b>	<b>1 570 004</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	46 530	-232 650
Investeringar i pågående byggnation	0	387 750
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>46 530</b>	<b>155 100</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-430 500	-430 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-430 500</b>	<b>-430 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 987 400</b>	<b>1 294 604</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 210 973</b>	<b>916 369</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 198 372</b>	<b>2 210 973</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
Laddstolpar	Linjär	10

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	4 641 576	3 804 413
Hyror, lokaler	0	22 900
Hyror, garage	448 620	446 191
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 697	0
Vattenavgifter	129 193	114 943
Elavgifter	302 942	174 539
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 519 634</b>	<b>4 562 986</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (pant- & överlåtelseavgifter, övernattningslägenhet)	72 122	33 262
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-1
Erhållna statliga bidrag ifrån Naturvårdsverket - Elstöd	145 701	0
Övriga rörelseintäkter	18 739	145 273
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>236 553</b>	<b>178 534</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-58 662	0
Reparationer	-164 073	-129 012
Försäkringspremier	-68 812	-61 299
Kabel- och digital-TV	-196 005	-224 148
Återbäring från Riksbyggen	6 800	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 806
Serviceavtal	-42 631	-44 828
Obligatoriska besiktningar	-40 263	-9 260
Bevakningskostnader	-2 853	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 000	-10 297
Snö- och halkbekämpning	-54 333	-49 251
Förbrukningsinventarier	-2 513	-5 263
Vatten	-170 241	-179 068
Fastighetsel	-440 135	-473 341
Uppvärmning	-237 913	-297 788
Sophantering och återvinning	-154 324	-145 803
Förvaltningsarvode drift	-18 441	-14 336
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 647 400</b>	<b>-1 641 700</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	0	-824
Förvaltningsarvode administration	-613 643	-702 222
Lokalkostnader	-5 200	-3 600
Styrelsearvode	-10 670	0
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-26 250
Övriga förvaltningskostnader	-17 372	-14 741
Kreditupplysningar	-14	-540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 302	-17 854
Kontorsmateriel	-1 725	-2 225
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-24
Medlems- och föreningsavgifter	-3 160	-3 160
Bankkostnader	-3 814	-2 250
Övriga externa kostnader	0	-328
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-704 150</b>	<b>-774 018</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-68 195	-66 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 884	-6 720
Övriga kostnadsersättningar	-519	0
Sociala kostnader	-23 885	-22 492
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-102 483</b>	<b>-95 312</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 401 456	-2 401 456
Avskrivning Installationer	-18 612	-23 265
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 420 068</b>	<b>-2 424 721</b>



## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 096 777	-702 245
Övriga räntekostnader	0	-62
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 096 777</b>	<b>-702 307</b>

## Not 9 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	288 290 000	288 290 000
Mark	97 000 000	97 000 000
	<b>385 290 000</b>	<b>385 290 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>385 290 000</b>	<b>385 290 000</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 203 761	-3 802 305
	<b>-6 203 761</b>	<b>-3 802 305</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 401 456	-2 401 456
	<b>-2 401 456</b>	<b>-2 401 456</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 605 217</b>	<b>-6 203 761</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>376 684 783</b>	<b>379 086 239</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	279 684 783	282 086 299
Mark	97 000 000	97 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	242 000 000	242 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>242 000 000</b>	<b>242 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>155 000 000</i>	<i>155 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>87 000 000</i>	<i>87 000 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	232 650	
	<b>232 650</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer		232 650
	<b>0</b>	<b>232 650</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Installationer	-46 530	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>186 120</b>	<b>232 650</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-23 265	
	<b>-23 265</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-18 612	-23 265
	<b>-18 612</b>	<b>-23 265</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-41 877</b>	<b>-23 265</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>144 243</b>	<b>209 385</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	144 243	209 385
<b>Not 11 Långfristiga fordringar</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andelar i Riksbyggens intresseförening 79st andelar á 500 kr	39 500	39 500
<b>Summa långfristiga fordringar</b>	<b>39 500</b>	<b>39 500</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	0	68 812
Förutbetalt förvaltningsarvode	180 338	174 744
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	54 884
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>180 338</b>	<b>298 440</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 334 297	0
Transaktionskonto	864 075	2 210 972
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 198 372</b>	<b>2 210 972</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	84 593 250	85 023 750
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 108 500	-28 628 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-430 000	-430 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>28 054 750</b>	<b>55 965 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2023-08-15	28 341 250,00	-28 269 500,00	71 750,00	0,00
SBAB	4,78%	2024-08-15	0,00	28 269 500,00	71 750,00	28 197 750,00
SBAB	0,45%	2024-07-17	28 341 250,00	0,00	143 500,00	28 197 750,00
SBAB	1,05%	2025-08-15	28 341 250,00	0,00	143 500,00	28 197 750,00
<b>Summa</b>			<b>85 023 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>430 500,00</b>	<b>84 593 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB's lån om 56 539 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under räkenskapsåret ska föreningen amortera 430 500 kr på långfristiga skulder, varför den delen av skulden beaktas som kortfristig skuld.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna elkostnader	97 740	73 084
Upplupna vattenavgifter	16 035	54 429
Upplupna värmekostnader	0	50 548
Upplupna kostnader för renhållning	33 524	124 037
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 861	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 230
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 394	395 762
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>642 554</b>	<b>699 091</b>

**Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	43 322	12 477
Erlagd ränta	1 096 777	702 307

<b>Not 17 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	86 100 000	86 100 000

#### **Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### **Not 19 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

\_\_\_\_\_  
Jani Simpanen

\_\_\_\_\_  
Erik Solli Hansson

\_\_\_\_\_  
Paulo Varella

\_\_\_\_\_  
Charlotte Terner

\_\_\_\_\_  
Jonas Lundh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mats Segerfelt  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Munkebäcksäng, org. nr 769633-5939

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Munkebäcksäng för år 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 19 juni 2023.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

Mats Segerfelt  
Förtroendevald revisor