

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Margretedal i Lund  
Org nr: 769610-8328



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Margretdal i  
Lund 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre i år jämfört med föregående år, främst på grund av ökade räntekostnader och underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 186% till 200%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 419 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 119 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 5, i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Södra Vägen 17 och 19 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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



**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 9     |
| 2 rum och kök | 19    |
| 3 rum och kök | 23    |
| 4 rum och kök | 23    |

**Dessutom tillkommer**

| Användning   | Antal |
|--------------|-------|
| Antal garage | 64    |

Total tomtarea 2 205 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 5 422 m<sup>2</sup>

Garage 750 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 183 968 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 183 968 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör             | Avtal                             |
|------------------------|-----------------------------------|
| Riksbyggen             | Ekonomisk och teknisk förvaltning |
| Riksbyggen             | Fastighetsservice                 |
| Riksbyggen             | Underhållsplan                    |
| Garantistäd AB         | Städning                          |
| Kone AB                | Hissbesiktning                    |
| Tele2                  | Kabel-tv                          |
| Telenor                | Bredband                          |
| Ragnsell               | Återvinning                       |
| Lunds renhållningsverk | Hushållssopor                     |
| Trädgårdstjänst        | Trädgårdsskötsel                  |
| Klottrets fiende no 1  | Klottersanering                   |
| Viamedici              | Hjärtstartare                     |
| Bixia                  | Elavtal                           |
| Eways                  | Laddtjänster                      |
| Kärlltvätt Malmö       | Sopkärlltvätt                     |
| Lars Albinsson         | Halkbekämpning                    |
| Presto                 | Brandskydd                        |
| Torverk                | Service garageportar              |
| Aimo Park              | Parkering                         |



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 248 tkr och planerat underhåll för 514 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.

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 genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 709 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 315 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 38 293 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 276 tkr (235 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1709 tkr (315 kr/m<sup>2</sup>).

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

## Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                               | År   |
|-------------------------------------------|------|
| Uppfräschning av mellangården             | 2012 |
| Underhåll plattor och kantsten            | 2013 |
| Installation av individuell mätning av el | 2018 |
| Avloppsspolning                           | 2022 |
| Uppgradering till 4G i hissar             | 2022 |
| Fasadhörn                                 | 2022 |

## Årets utförda underhåll

| Beskrivning                              | Belopp  |
|------------------------------------------|---------|
| Målning och montering av vask i miljöhus | 56 142  |
| Byte av ups                              | 72 743  |
| Omfogning av fasad                       | 18 870  |
| Byte av armaturer i garage               | 8 051   |
| Byte till led-belysning                  | 287 371 |
| Relining av stuprör                      | 71 153  |



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Carina Hagerwald    | Ordförande         | 2024                          |
| Stefan Eriksson     | Sekreterare        | 2024                          |
| Mattias Lindmark    | Vice ordförande    | 2024                          |
| Birger Swahn        | Ledamot            | 2024                          |
| Pontus Ingvarsson   | Ledamot Riksbyggen | 2024                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Daniel Jensen       | Suppleant            | 2024                          |
| Katarina Magnusson  | Suppleant            | 2024                          |
| Roger Wocki         | Suppleant Riksbyggen | 2024                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer      | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Håkan Ekstrand Faktor AB | Auktoriserad revisor   | 2024                          |
| Claes Axelsson           | Förtroendevald revisor | 2024                          |
| Gustav Morin             | Revisorssuppleant      | 2024                          |

| Valberedning       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------|-------------------------------|
| Gustav Morin       | 2024                          |
| Lennart Gustafsson | 2024                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omsatt ett lån och i slutet av 2022 har föreningen omsatt ytterligare ett, där räntehöjningen har betalat den högre räntan under hela 2023. Bortser man ifrån underhållskostnader och avskrivningskostnader så klarar föreningen nästan att sätta av de rekommenderade medlen till underhållsfonden. Det saknas ca 75 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 794 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

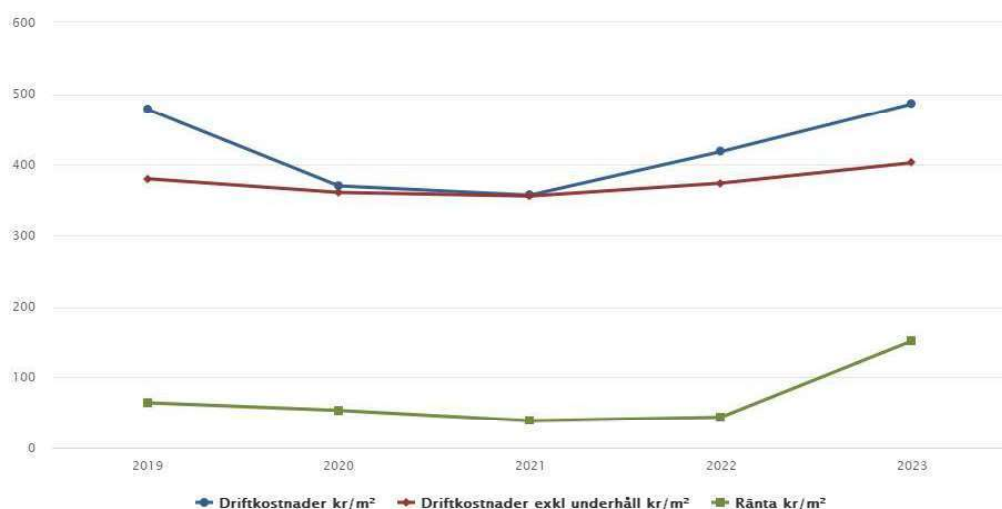


# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i kr                                                       | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*                                                     | 5 123   | 4 584   | 4 539   | 4 486   | 4 409   |
| Rörelsens intäkter                                                   | 5 557   | 4 862   | 4 750   | 4 647   | 4 623   |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -300    | 20      | 363     | 188     | -518    |
| Årets resultat                                                       | -300    | 20      | 363     | 188     | -518    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 1 119   | 1 439   | 1 783   | 1 565   | 837     |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -590    | -166    | 252     | 15      | 198     |
| Balansomslutning                                                     | 154 773 | 155 548 | 156 819 | 156 935 | 157 855 |
| Årets kassaflöde                                                     | 651     | 322     | 1 286   | -293    | 215     |
| Soliditet %                                                          | 75      | 75      | 75      | 74      | 74      |
| Likviditet %inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår          | 20      | 19      | 23      | 6       | -       |
| Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret       | 200     | 186     | 160     | 94      | 78      |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter                        | 86      | 88      | 88      | 90      | 90      |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | 1,1     | 1,3     | 0,9     | 1,0     | 0,8     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                            | 885     | 786     | 774     | 769     | 770     |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 486     | 419     | 357     | 370     | 479     |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 403     | 374     | 356     | 361     | 380     |
| Energikostnad kr/kvm                                                 | 193     | 199     | 191     | 172     | 178     |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 1 532   | 1 339   | 1 123   | 876     | 634     |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 277     | 260     | 248     | 251     | 104     |
| Sparande kr/kvm                                                      | 265     | 278     | 290     | 263     | 234     |
| Ränta kr/kvm                                                         | 151     | 44      | 39      | 54      | 64      |
| Skuldsättning kr/kvm                                                 | 6 002   | 6 091   | 6 326   | 6 399   | 6 472   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt                        | 6 833   | 6 934   | 7 201   | 7 284   | 7 367   |
| Räntekänslighet %                                                    | 7,7     | 8,8     | 9,3     | 9,5     | 9,6     |





## 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                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 116 562 000     | 8 260 602      | -7 925 324          | 19 931         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 19 931              | -19 931        |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 709 000      | -1 709 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -514 329       | 514 329             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -300 324       |
| Vid årets slut                    | 116 562 000     | 9 455 273      | -9 100 064          | -300 324       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -7 905 394        |
| Årets resultat                          | -300 324          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 709 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 514 329           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-9 400 389</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 400 389**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 122 930                | 4 584 330                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 433 953                  | 278 101                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 556 883</b>         | <b>4 862 431</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 000 538               | -2 583 370               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -442 674                 | -474 714                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -102 873                 | -114 888                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 419 174               | -1 419 174               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 965 259</b>        | <b>-4 592 146</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>591 624</b>           | <b>270 285</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 2 220                    | 14 990                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 42 836                   | 8 457                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -937 004                 | -273 801                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-891 948</b>          | <b>-250 354</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-300 324</b>          | <b>19 931</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-300 324</b>          | <b>19 931</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 10 | 150 694 950        | 152 017 319        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 11 | 576 277            | 673 083            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>151 271 227</b> | <b>152 690 402</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                    |                    |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 12 | 111 000            | 111 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>111 000</b>     | <b>111 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>151 382 227</b> | <b>152 801 402</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               |        | 0                  | 51                 |
| Övriga fordringar                                                 | Not 13 | 47 596             | 53 450             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 14 | 230 705            | 232 029            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>278 301</b>     | <b>285 531</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                                   |        |                    |                    |
| Övriga kortfristiga placeringar                                   | Not 15 | 1 000 000          | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                             |        | <b>1 000 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                                    | Not 16 | 2 112 724          | 2 461 552          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>2 112 724</b>   | <b>2 461 552</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>3 391 024</b>   | <b>2 747 083</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>154 773 251</b> | <b>155 548 484</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                              |        | 116 562 000        | 116 562 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 9 455 273          | 8 260 602          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>126 017 273</b> | <b>124 822 602</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -9 100 065         | -7 925 324         |
| Årets resultat                               |        | -300 324           | 19 931             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-9 400 389</b>  | <b>-7 905 394</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>116 616 885</b> | <b>116 917 209</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 21 449 684         | 24 262 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>21 449 684</b>  | <b>24 262 500</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 15 591 252         | 13 325 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 384 715            | 215 117            |
| Skatteskulder                                |        | 15 508             | 10 328             |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 48 618             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 666 590            | 818 330            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>16 706 683</b>  | <b>14 368 775</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>154 773 251</b> | <b>155 548 484</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -300 324         | 19 931            |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 419 174        | 1 419 174         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 118 851</b> | <b>1 439 105</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                   |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 7 230            | 172 772           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 71 655           | 159 859           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 197 736</b> | <b>1 771 737</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                   |
| Förändring av skuld                                                                 | -546 564         | -1 450 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-546 564</b>  | <b>-1 450 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>651 172</b>   | <b>321 737</b>    |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>2 461 552</b> | <b>2 139 815</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>3 112 724</b> | <b>2 461 552</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      |
| Övervakningssystem           | Linjär              | 5        |
| Laddboxar och imd-utrustning | 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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 4 303 584                | 3 948 156                |
| Hyror, garage                      | 528 526                  | 529 201                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -57 125                  | -58 211                  |
| Elavgifter                         | 347 945                  | 165 184                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>5 122 930</b>         | <b>4 584 330</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 146 520                  | 146 520                  |
| Övriga avgifter                        | 0                        | 2 400                    |
| Övriga ersättningar                    | 11 406                   | 17 609                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -12                      | -10                      |
| Erhållna statliga bidrag               | 210 232                  | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 29 784                   | 24 882                   |
| Försäkringsersättningar                | 36 023                   | 86 700                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>433 953</b>           | <b>278 101</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -514 329                 | -273 787                 |
| Reparationer                         | -248 171                 | -243 901                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -147 266                 | -142 086                 |
| Försäkringspremier                   | -81 805                  | -73 040                  |
| Kabel- och digital-TV                | -211 759                 | -191 093                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 3 900                    | 5 100                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -30 815                  | -51 180                  |
| Serviceavtal                         | -20 660                  | -13 978                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -159 037                 | -51 885                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -12 026                  | -7 931                   |
| Förbrukningsinventarier              | -44 621                  | -14 288                  |
| Vatten                               | -130 571                 | -136 461                 |
| Fastighetsel                         | -587 906                 | -538 668                 |
| Uppvärmning                          | -469 567                 | -551 756                 |
| Sophantering och återvinning         | -75 000                  | -52 251                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -270 905                 | -246 166                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 000 538</b>        | <b>-2 583 370</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -319 361                               | -307 006                               |
| IT-kostnader                               | -10 615                                | -9 001                                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 250                                | -11 250                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -17 750                                | -17 019                                |
| Kreditupplysningar                         | -231                                   | -3 057                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 713                                 | -18 820                                |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -45                                    | 0                                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 108                                 | -3 108                                 |
| Bankkostnader                              | -3 592                                 | -2 260                                 |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                                      | -97 344                                |
| Övriga externa kostnader                   | -67 009                                | -5 850                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-442 674</b>                        | <b>-474 714</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -76 302                                | -82 299                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -999                                   | -999                                   |
| Övriga personalkostnader                              | -1 394                                 | -5 731                                 |
| Sociala kostnader                                     | -24 178                                | -25 859                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-102 873</b>                        | <b>-114 888</b>                        |

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

|                                                                                          | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -1 322 368                             | -1 322 368                             |
| Avskrivning Installationer                                                               | -96 806                                | -96 806                                |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 419 174</b>                      | <b>-1 419 174</b>                      |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2023-01-01</b><br><b>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01</b><br><b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 41 871                                 | 8 336                                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 67                                     | 72                                     |
| Övriga ränteintäkter                                          | 899                                    | 49                                     |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>42 836</b>                          | <b>8 457</b>                           |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -929 909          | -271 832          |
| Övriga finansiella kostnader                            | -7 095            | -1 969            |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-937 004</b>   | <b>-273 801</b>   |

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|                                               | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 150 198 989        | 150 198 989        |
| Mark                                          | 14 500 000         | 14 500 000         |
|                                               | <b>164 698 989</b> | <b>164 698 989</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>164 698 989</b> | <b>164 698 989</b> |

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

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -12 681 670        | -11 359 302        |
|           | <b>-12 681 670</b> | <b>-11 359 302</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 322 368        | -1 322 368        |
|                             | <b>-1 322 368</b> | <b>-1 322 368</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-14 004 038</b> | <b>-12 681 670</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 136 194 950 | 137 517 319 |
| Mark      | 14 500 000  | 14 500 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 181 000 000 | 181 000 000 |
| Lokaler  | 2 968 000   | 2 968 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>183 968 000</b> | <b>183 968 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>112 968 000</i> | <i>112 968 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>71 000 000</i>  | <i>71 000 000</i>  |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Installationer                                         | 1 060 036        | 1 060 036        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 060 036</b> | <b>1 060 036</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Installationer                                         | -386 953         | -290 147         |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             | <b>-386 953</b>  | <b>-290 147</b>  |
| Installationer                                         | -96 806          | -96 806          |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      | <b>-96 806</b>   | <b>-96 806</b>   |
| Installationer                                         | -483 759         | -386 953         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-483 759</b>  | <b>-386 953</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>576 277</b>   | <b>673 083</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Installationer                                         | 576 277          | 673 083          |

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i Riksbyggens intresseförening                             | 111 000        | 111 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>111 000</b> | <b>111 000</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 47 590        | 46 691        |
| Momsfordringar                 | 6             | 6 759         |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>47 596</b> | <b>53 450</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 98 165         | 81 805         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 82 169         | 76 752         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 43 253         | 52 811         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 1 350          | 1 350          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 5 768          | 19 311         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>230 705</b> | <b>232 029</b> |



**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                              | 2023-12-31       | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|------------------|------------|
| Kortfristiga placeringar på fasträntekonto   | 1 000 000        | 0          |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <b>1 000 000</b> | <b>0</b>   |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 115 334        | 1 304 334        |
| Transaktionskonto           | 997 390          | 1 157 218        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 112 724</b> | <b>2 461 552</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 37 040 936        | 37 587 500        |
| Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår                | -15 012 500       | -12 875 000       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -578 752          | -450 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>21 449 684</b> | <b>24 262 500</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,55%      | 2024-06-01          | 8 525 000,00         | 0,00                 | 450 000,00         | 8 075 000,00         |
| NORDEA       | 0,70%      | 2024-09-18          | 7 387 500,00         | 0,00                 | 0,00               | 7 387 500,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,47%      | 2025-03-01          | 12 875 000,00        | 0,00                 | 96 564,00          | 12 778 436,00        |
| SWEDBANK     | 3,92%      | 2025-09-25          | 8 800 000,00         | 0,00                 | 0,00               | 8 800 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>37 587 500,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>546 564,00</b>  | <b>37 040 936,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 15 012 500 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 449 684 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har en löpande amortering om 578 752 kr/år varför även detta ska anses som en kortfristig skuld.

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Skuld för moms                     | -4 888        | 0          |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 53 506        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>48 618</b> | <b>0</b>   |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 26 079         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 64 105         | 90 183         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 3 911          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 49 808         | 75 368         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 11 921         | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 91 258         | 90 474         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 4 629          | 2 826          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 250         | 11 250         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 83 999         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 10 789         | 8 094          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 418 919        | 430 057        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>666 590</b> | <b>818 330</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 51 503 000 | 51 503 000 |

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

\_\_\_\_\_  
Carina Hagerwald

\_\_\_\_\_  
Stefan Eriksson

\_\_\_\_\_  
Mattias Lindmark

\_\_\_\_\_  
Birger Swahn

\_\_\_\_\_  
Pontus Ingvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Mitt granskningsprogram har lämnats 2024-

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Claes Axelsson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557512097042

## Dokument

År 2023 Margretdal 208575  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2024-03-04 14:37:18 CET (+0100) av Pontus  
Ingvarsson (PI1)  
Färdigställt 2024-03-25 14:30:10 CET (+0100)

## Initierare

Pontus Ingvarsson (PI1)  
Riksbyggen  
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

## Signerare

Birger Swahn (BS)  
birgerswahn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Birger Swahn"  
Signerade 2024-03-04 14:49:52 CET (+0100)

Carina Hagerwald (CH)  
carina.hagerwald@borilund.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Carina Hagerwald"  
Signerade 2024-03-04 14:39:20 CET (+0100)

Mattias Lindmark (ML)  
lindmark.mattias@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Oskar Mattias Lindmark"  
Signerade 2024-03-25 10:49:11 CET (+0100)

Stefan Eriksson (SE)  
home.stefan.ericsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Curt  
Stefan Eriksson"  
Signerade 2024-03-04 20:33:26 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512097042

Pontus Ingvarsson (PI2)

*pontus.ingvarsson@riksbyggen.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Arvid Erik Pontus Ingvarsson"*

*Signerade 2024-03-04 16:18:39 CET (+0100)*

Claes Axelsson (CA)

*claes.axelsson@icloud.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAES AXELSSON"*

*Signerade 2024-03-04 14:49:19 CET (+0100)*

Håkan Ekstrand (He)

*hakan.ekstrand@faktor.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"*

*Signerade 2024-03-25 14:30:10 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Margretedal i Lund

Org.nr 769610-8328

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Margretedal i Lund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Margretedal i Lund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad , den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-03-25 13:29:48 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - ea098b8c-f323-4e55-ad24-95248a53a155

# Styrelsens ord

## Verksamhetsberättelse för Brf Margreterdal 2023

Styrelsens målsättning är att med god kostnadskontroll förvalta och underhålla fastigheten.

Varje år utför Riksbyggens förvaltare tillsammans med styrelsen besiktning av hela fastigheten, för att revidera underhållsplanen. Fastigheten är i väldigt gott skick och det finns i nuläget inget eftersatt underhåll. Mindre och större underhåll utförs löpande. Planerade underhåll tas med i budgeten för kommande 5-års period.

Föreningens internrevisor bjuds in att närvara vid både Budgetmöte och Årsredovisning. En värdefull trygghet för föreningen, att få ta del av internrevisorns kunskaper i ekonomi. Styrelsen har även knutit till sig ytterligare två medlemmar med specialkompetenser under året, som står till vårt förfogande även kommande verksamhetsår. Dels inom området juridik, dels för avtalsskrivning.

Styrelsen tillämpar löpande amortering. Ett av föreningens lån har lagts om under året. Vi har räntebärande konton för likvida medel.

Efter behov från medlemmar har styrelsen under året 2023 beställt ytterligare 4 dubbel-laddare till elbilar. De nya laddarna installeras i Q1 2024.

Prenad och E-ways har utfört sin årliga besiktning av våra laddboxar. Kone har utfört besiktning av våra hissar, detta sker årligen enligt avtal.

Under 2023 har styrelsen justerat el-priset IMD vid två tillfällen samt ytterligare ett tillfälle som avser det nya året 2024, eftersom priset för el sjunkit något.

Margreterdal har mottagit el-stöd.

Ränteläget vid omläggning av föreningens lån samt rådande världs-ekonomi som också drabbat Sverige med kraftigt ökande inflation och kostnadsökningar för tjänster från våra leverantörer, innebär att styrelsen beslutat höja avgiften from 2024 med 5%.

Riksbyggens fastighetsservice genomför löpande under året mindre underhåll, som tex byte av UPS (batteribackup). Detta görs dels efter fastighetsskötarens rond varje vecka och dels efter inkomna felanmälningar från medlemmar och styrelse via Riksbyggens portal. Riksbyggen anlitar extern kompetens vid behov.

Margreterdal har skrivit ett nytt tilläggsavtal med Riksbyggen om Statuskontroller. Syftet är att följa Elsäkerhetsverkets föreskrifter och Säker Vatteninstallations regelverk. Statuskontrollanten har en lista på runt 100 kontrollpunkter, vilka ingår i dokumentationen. Kontrollerna följs upp vid behov. Nästa kontroll är beräknad till Q3 2024.

Riksbyggens underleverantör har bytt till LED-belysning hos Margreterdal. LED-belysning i de allmänna utrymmena; trapphus, brandtrappa, förråd, källargångar, maskinrum, utrymningsskyltar. Att skifta till LED uppskattas ge en energibesparing på 50%. Mindre läckor i garaget ur dagvattenrör och skarvar i väggen har relinats och tätats av Riksbyggens underleverantörer.

Vid årsskiftet har vi bytt leverantör av sopsortering, från Ragn Sells till Lunds Renhållningsverk, pga en ny förordning som gör kommunen skyldiga att hantera förpackningsavfallet.

Riksbyggens underleverantör har bytt skena och balk till garageporten markplan. Vi har genomfört OVK, obligatorisk ventilationskontroll, inkl kanalrensning.

Systematiskt brandskyddsarbete genomförs löpande samt har protokollförts vid fyra tillfällen under 2023. Enligt lag har fastighetsförvaltare skyldighet att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand i fastigheten. Vi har årlig brandkontroll av rökluckor och stigarledningar samt nödbatterier, med vårt anlitade brandskyddsföretag Presto. Presto har kontrollerat stigarledningarna och motionerat vreden på alla våningsplan. Samt rökdetektor-kontroll för avstängning av ventilationen vid brand samt öppnande av rökluckor och brandgasventilation, av Riksbyggen. Även Riksbyggen kontrollerar och motionerar våra stigarledningar samt testar löpande våra nöd-batterier.

From 2023 har Brf Margretdal och Brf Lunna Töser överenskommelse om gemensamt brandskydd där vi har ett möte per år och dessutom gemensamma kontroller i våra utrymmen på källarplan och markplan. Tillsammans gör vi upp riktlinjer för hur vi kan förebygga brand och skador på bästa sätt.

Styrelsen har löpande under året haft utbyte och överenskommelser med grannföreningen Lunna Töser i de frågor som berör båda föreningarna. Vi har utarbetat ett tilläggsavtal för att förtydliga våra intentioner med respektive bostadsrättsförenings åtagande enligt det gemensamma samarbetsavtalet för vår gemensamhetsanläggning (gemensamhetsanläggningen innefattar garagen och utomhus-ytorna runt huskropparna.). Vi har även utökat samarbetet vad gäller information och utbyte av planerade projekt och underhåll. Dels genom att växla medlemsinfo mellan oss, dels genom tätare telefon- och mejl-kontakter.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 styrelsemöten. Arbetsgrupper i olika konstellationer i styrelsen har haft 14 arbetsmöten. Digitalt fortbildningsmöte hos Riksbyggen; 1 st. Arbetsmöte med Riksbyggens energiavdelning; 1 st. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten med vår grannförening Brf Lunna Töser.

Medlemsinfo utskickade; 13 st. Annan aktuell information lämnad till medlemmar 4 st.

Styrelsen  
Brf Margretdal

---

# Riksbyggen bostadsrättsförening Margreterdal i Lund

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen bostadsrättsförening  
Margreterdal i Lund 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)

