



# **BRF RIKSBY GÅRD 1**

## **ÅRSREDOVISNING 2022**





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 med säte i Stockholm org.nr. 769620-2790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet    | Upplåts av                                  | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| Gångmattan 3 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-10-01      | 2009                 |
| Gångmattan 4 | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2029-10-01      | 2009                 |

**Totalt 2  
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stad Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 67                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4884                     |
| 47                       | p-platser                             | 0                        |
| 19                       | garageplatser                         | 0                        |
| <b>Totalt 133 objekt</b> |                                       | <b>4884</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 3 st 2 rok, 34 st 3 rok, 20 st 4 rok, 1 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                     | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Patrik Hult              | Ordförande | 2017-05-18 |            |
| Ulla Wiberg              | Ledamot    | 2017-05-18 |            |
| Ahmed Radwan             | Ledamot    | 2021-05-04 | 2022-05-12 |
| Andreas Elofsson         | Ledamot    | 2021-05-04 |            |
| Joel Feist               | Ledamot    | 2022-05-12 |            |
| Joel Feist               | Suppleant  | 2021-05-04 | 2022-05-12 |
| Olof Vilhelm Suneson     | Ledamot    | 2022-05-12 | 2022-12-19 |
| Lena Margareta Nordenson | Suppleant  | 2020-05-13 |            |
| Jennie Bartsch           | Suppleant  | 2022-05-12 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Feist, Andreas Elofsson och Jennie Bartsch.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulla Wiberg, Ahmed Radwan, Patrik Hult, Andreas Elofsson, Joel Feist, Olof Vilhelm Suneson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorn vald av föreningen är Joakim Häll, hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Roger Hurkmans (sammankallande), Göran Andersson och Anna Wahlborg valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2022. På stämman deltog 18 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Fastighetsbesiktning utfördes av HSB:s fastighetsrådgivare den 2021-09-21. Ny besiktning planeras i januari 2023.

- Infometric driftsätter sin portal för insamling av elförbrukningsdata från p-platsernas laddboxar. Totalt tolv p-platser hittills försedda med laddboxar.
- Nytt serviceavtal med Recover/Relita angående avloppsfrågor/spolningar.
- Vårstäddag den 24 april med trettio vuxna deltagare och 8 barn.
- Föreningsstämma den 2 maj.
- Slamsugning av dagvattenbrunnar utmed gatan.
- Åskoväder 11 juli och utslaget passagesystem och ventilation som följdkonsekvens.
- Rengöring av kanterna på balkongerna plan 1 mot gatan.
- Ansökan till Naturvårdsverket om bidrag till installation av laddboxar och kabelinfrastruktur bifölls med 150.000 kronor.
- Omsättning av lån 7,6 Msek den 1 september hos Stadshypotek till fast ränta 2,8% i 4 år.
- Spolning och filmning av avloppsvärmeväxlaren i Mattvägen 3.
- Höststäddag den 9 oktober deltog 51 personer varav 15 barn.

- Inventering av cykel-och barnvagnsförråd i syfte att rensa ut kvarglömda föremål och skapa bättre utrymme.
- Omförhandlat avtal med Ownit angående bredband och IpTV med förbättrad kapacitet och lägre pris.
- Avgiftshöjning för alla bostadsrätter med 5 % from 1 januari 2023.
- Glöggmingel på gården för medlemmar och boende den 15 december.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nytt passagesystem med dörrautomatik i entréerna.
- Kabelinfrastruktur och laddoxar för elfordon på p-platserna.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021   | 2020  | 2019  | 2018  |
|----------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 171    | 222    | 248   | 222   | 211   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 6 526  | 6 631  | 6 728 | 6 984 | 7 201 |
| Räntekänslighet, %                     | 9      | 9      | 9     | 10    | 10    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 169    | 161    | 141   | 144   | 112   |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 596    | 521    | 483   | 514   | 474   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 738    | 738    | 738   | 738   | 738   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 831    | 803    | 802   | 801   | 806   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 102  | 3 946  | 3 941 | 3 934 | 3 959 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 002 | -1 632 | -889  | -729  | -783  |
| Soliditet, %                           | 83     | 83     | 83    | 83    | 82    |

#### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 175 550 000                | 0                                                                      | 0                         | 175 550 000                |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 490 061                  | 0                                                                      | -609 447                  | 880 614                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>177 040 061</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-609 447</b>           | <b>176 430 614</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -8 689 566                 | -1 632 102                                                             | 609 447                   | -9 712 221                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 632 102                 | 1 632 102                                                              | -1 002 175                | -1 002 175                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-10 321 668</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-392 728</b>           | <b>-10 714 396</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>166 718 393</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 002 175</b>         | <b>165 716 218</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 902 447 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -9 712 221         |
| Årets resultat, kr                                  | -1 002 175         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-10 714 396</b> |

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -428 200           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 8 450              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-11 134 146</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 4 101 808         | 3 946 452         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -2 802 315        | -3 255 273        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -51 912           | -102 567          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -106 000          | -105 150          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 832 494        | -1 819 217        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -4 792 721        | -5 282 208        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-690 913</b>   | <b>-1 335 756</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 1 112             | 2 093             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -312 374          | -298 439          |
| Summa finansiella poster                          |       | -311 262          | -296 346          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-1 002 175</b> | <b>-1 632 102</b> |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31                | 2021-12-31                |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader                                    | Not 7  | 196 788 976               | 198 223 156               |
| Pågående nyanläggningar                      | Not 8  | 0                         | 621 059                   |
|                                              |        | <u>196 788 976</u>        | <u>198 844 215</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>196 788 976</u>        | <u>198 844 215</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 0                         | 1 256                     |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 1 047 392                 | 1 160 482                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 244 293                   | 241 222                   |
|                                              |        | <u>1 291 684</u>          | <u>1 402 960</u>          |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 11 | 600 000                   | 0                         |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 1 000                     | 0                         |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 892 684</u>          | <u>1 402 960</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>198 681 661</b></u> | <u><b>200 247 174</b></u> |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31                | 2021-12-31                |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                           |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                           |                           |
| Medlemsinsatser                              |        | 175 550 000               | 175 550 000               |
| Yttre underhållsfond                         |        | 880 614                   | 1 490 061                 |
|                                              |        | <u>176 430 614</u>        | <u>177 040 061</u>        |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                           |                           |
| Balanserat resultat                          |        | -9 712 221                | -8 689 566                |
| Årets resultat                               |        | -1 002 175                | -1 632 102                |
|                                              |        | <u>-10 714 396</u>        | <u>-10 321 668</u>        |
| Summa eget kapital                           |        | <u>165 716 218</u>        | <u>166 718 392</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |        |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13 | 15 735 987                | 23 723 987                |
|                                              |        | <u>15 735 987</u>         | <u>23 723 987</u>         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | 16 333 745                | 8 862 879                 |
| Leverantörsskulder                           |        | 174 514                   | 123 985                   |
| Skatteskulder                                |        | 56 141                    | 54 114                    |
| Övriga skulder                               | Not 15 | 352                       | 700                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 664 704                   | 763 117                   |
|                                              |        | <u>17 229 456</u>         | <u>9 804 795</u>          |
| Summa skulder                                |        | <u>32 965 443</u>         | <u>33 528 782</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b><u>198 681 661</u></b> | <b><u>200 247 174</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | -1 002 175        | -1 632 102        |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 1 832 494         | 1 819 217         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 830 320           | 187 115           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -138 906          | 32 147            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -46 205           | -52 984           |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 645 209           | 166 278           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | 222 744           | -621 059          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 222 744           | -621 059          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -517 134          | -478 207          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -517 134          | -478 207          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>350 819</b>    | <b>-932 988</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>1 160 329</b>  | <b>2 093 317</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>1 511 148</b>  | <b>1 160 329</b>  |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Föreningen har installerat laddplatser för elbilar. Kostnaden skrivs av på 15 år fr.o.m. 2022.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

| Noter                                                   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                  |                  |
| Årsavgifter                                             | 3 605 328        | 3 605 328        |
| Individuell mätning el                                  | 20 732           | 0                |
| Hyror                                                   | 346 396          | 350 396          |
| Övriga intäkter                                         | 148 352          | 13 528           |
| Bruttoomsättning                                        | 4 120 808        | 3 969 252        |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -19 000          | -22 800          |
|                                                         | <b>4 101 808</b> | <b>3 946 452</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 339 329          | 331 199          |
| Reparationer                                            | 367 886          | 129 959          |
| El                                                      | 228 635          | 142 158          |
| Uppvärmning                                             | 491 248          | 517 233          |
| Vatten                                                  | 130 311          | 130 447          |
| Sophämtning                                             | 154 655          | 129 160          |
| Fastighetsförsäkring                                    | 66 271           | 63 855           |
| Kabel-TV och bredband                                   | 184 173          | 184 099          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 104 073          | 43 296           |
| Förvaltningsarvoden                                     | 202 441          | 167 265          |
| Tomträttsavgäld                                         | 499 000          | 499 000          |
| Övriga driftkostnader                                   | 25 842           | 15 156           |
| Planerat underhåll                                      | 8 450            | 902 447          |
|                                                         | <b>2 802 315</b> | <b>3 255 273</b> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                  |                  |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 12 327           | 49 884           |
| Administrationskostnader                                | 14 725           | 32 883           |
| Extern revision                                         | 18 250           | 13 250           |
| Medlemsavgifter                                         | 6 610            | 6 550            |
|                                                         | <b>51 912</b>    | <b>102 567</b>   |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                  |                  |
| Arvode styrelse                                         | 91 000           | 91 000           |
| Sociala avgifter                                        | 15 000           | 14 150           |
|                                                         | <b>106 000</b>   | <b>105 150</b>   |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                  |                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 535              | 669              |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 1                | 0                |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                      | 440              | 1 393            |
| Övriga ränteintäkter                                    | 136              | 31               |
|                                                         | <b>1 112</b>     | <b>2 093</b>     |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 311 697          | 297 854          |
| Övriga räntekostnader                                   | 677              | 585              |
|                                                         | <b>312 374</b>   | <b>298 439</b>   |

| Noter                                                                                                                                       | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader</b>                                                                                                                      |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                                        | 213 000 000        | 213 000 000        |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 398 315            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>213 398 315</b> | <b>213 000 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -14 776 844        | -12 957 627        |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 832 494         | -1 819 217         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-16 609 339</b> | <b>-14 776 844</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                             | <b>196 788 976</b> | <b>198 223 156</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 118 000 000        | 89 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 230 000            | 197 000            |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 64 000 000         | 50 000 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>182 230 000</b> | <b>139 197 000</b> |
| <b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 621 059            | 0                  |
| Årets investeringar                                                                                                                         | -72 744            | 621 059            |
| Erhållen bidrag fr Naturvårdsverket                                                                                                         | -150 000           |                    |
| Omklassificering till byggnad                                                                                                               | -398 315           | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>0</b>           | <b>621 059</b>     |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                 |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 166                | 153                |
| Momsfordran                                                                                                                                 | 137 078            | 0                  |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 910 148            | 1 160 329          |
|                                                                                                                                             | <b>1 047 392</b>   | <b>1 160 482</b>   |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 243 853            | 241 222            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 440                | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>244 293</b>     | <b>241 222</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 600 000            | 0                  |
|                                                                                                                                             | <b>600 000</b>     | <b>0</b>           |

| Noter  |                                                                                                                                                                                       | 2022-12-31 | 2021-12-31 |                  |            |                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------|------------|----------------------|
| Not 12 | Kassa och bank                                                                                                                                                                        |            |            |                  |            |                      |
|        | Handelsbanken                                                                                                                                                                         | 1 000      | 0          |                  |            |                      |
|        |                                                                                                                                                                                       | 1 000      | 0          |                  |            |                      |
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |            |            |                  |            |                      |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                                          | Lånenummer | Ränta      | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |
|        | SBAB                                                                                                                                                                                  | 31755115   | 0,48%      | 2024-01-10       | 7 456 760  | 150 000              |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 409008     | 1,20%      | 2023-01-30       | 7 663 000  | 100 000              |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 502101     | 0,64%      | 2025-09-01       | 8 604 227  | 175 000              |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                                       | 573170     | 3,14%      | 2023-06-01       | 8 345 745  | 100 000              |
|        |                                                                                                                                                                                       |            |            |                  | 32 069 732 | 525 000              |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                                                                                                                   |            |            |                  |            | 29 444 732           |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                                        |            |            |                  |            | 15 735 987           |
|        | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. |            |            |                  |            |                      |
|        | Ställda säkerheter                                                                                                                                                                    |            |            |                  |            |                      |
|        | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut                                                                                                                        |            |            |                  | 41 550 000 | 41 550 000           |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut                                                                                                                                                           |            |            |                  |            |                      |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld                                                                                                                                                  |            |            |                  | 16 333 745 | 8 862 879            |
|        |                                                                                                                                                                                       |            |            |                  | 16 333 745 | 8 862 879            |
| Not 15 | Övriga skulder                                                                                                                                                                        |            |            |                  |            |                      |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                                           |            |            |                  | 352        | 700                  |
|        |                                                                                                                                                                                       |            |            |                  | 352        | 700                  |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                                          |            |            |                  |            |                      |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                                               |            |            |                  | 32 903     | 19 445               |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                                       |            |            |                  | 341 629    | 332 316              |
|        | Övriga upplupna kostnader                                                                                                                                                             |            |            |                  | 290 172    | 411 356              |
|        |                                                                                                                                                                                       |            |            |                  | 664 704    | 763 117              |
|        | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.           |            |            |                  |            |                      |
| Not 17 | Väsentliga händelser efter årets slut                                                                                                                                                 |            |            |                  |            |                      |
|        | Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut                                                                                                                                  |            |            |                  |            |                      |

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Andreas Elofsson

.....  
Joel Feist

.....  
Patrik Hult

.....  
Ulla Wiberg

Min revisionsberättelse har beträffande denna årsredovisning har lämnats

.....  
Joakim Häll  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Riksby Gård 1, org.nr. 769620-2790

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riksby Gård 1 för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Riksby Gård 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PATRIK HULT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 13:51:20



**ULLA WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 11:55:26



**ANDREAS ELOFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 06:32:37



**JOEL FEIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 21:05:39



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:26:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

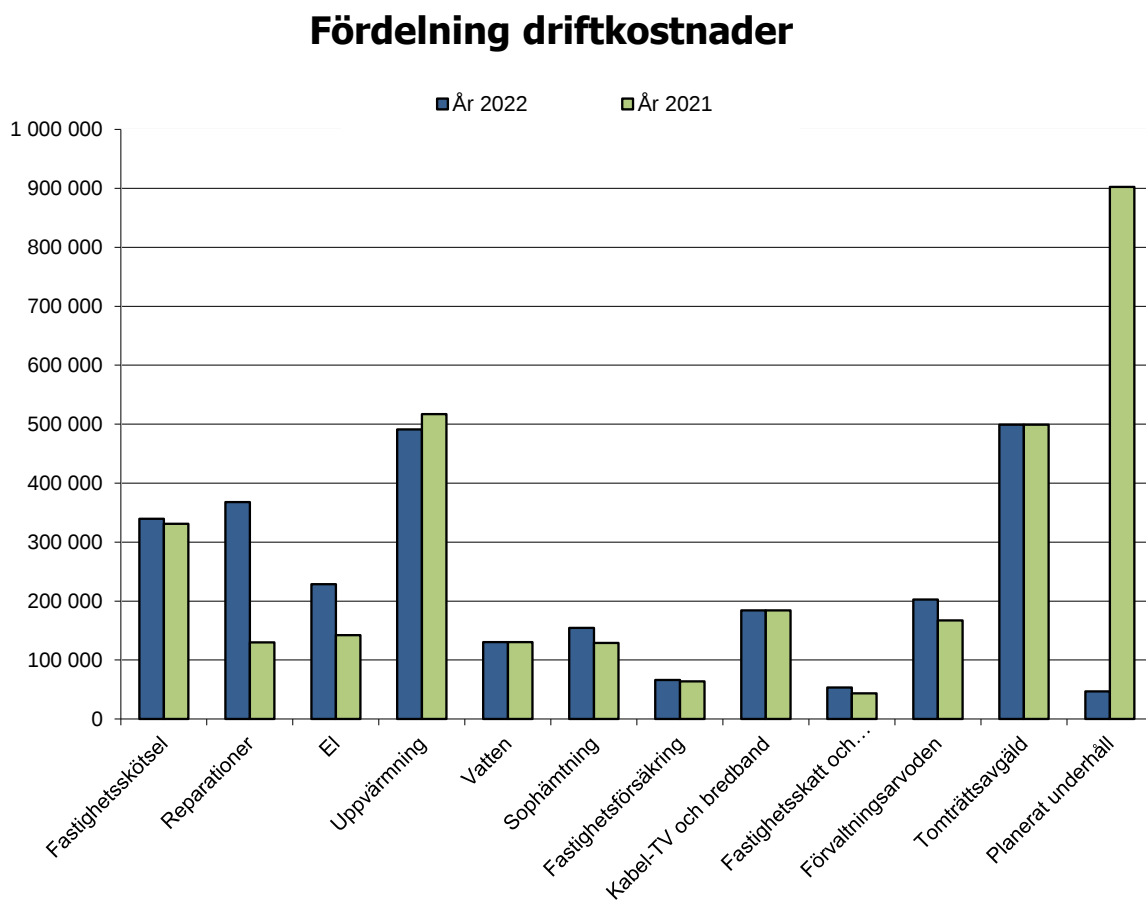
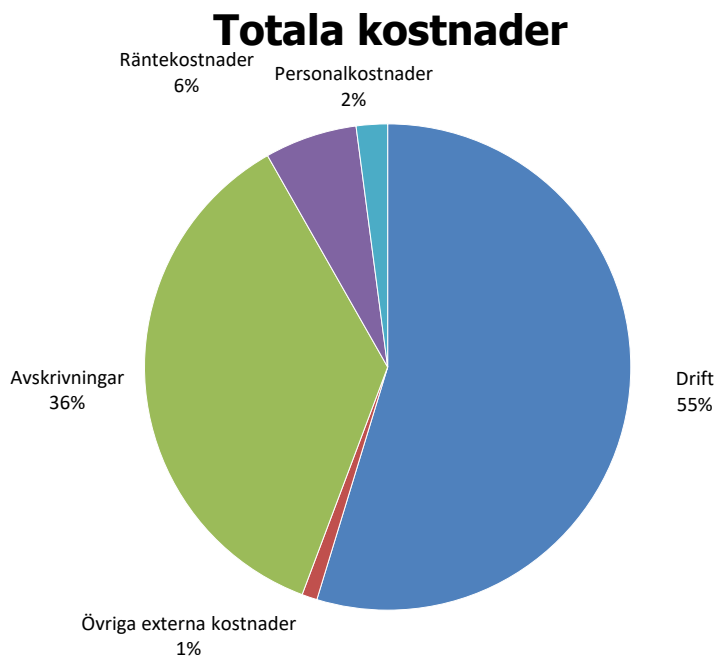
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:26:55





## Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1





Org Nr: 769620-2790

## **Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1**



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

