

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Rappedalen
Org nr: 716409-5916



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Rappedalen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 68 928 138 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-28. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 446% till 680%.
Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa skulle i så fall klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 13 194 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Nedskrivningar påverkar inte heller likviditeten.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 106:1 med adress Rappedalsvägen 3-59 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 22 st radhus och 6 terrasshus med 204 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988/1989.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
56	68	80	204

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	P-platser besök
103	104	24

Total tomtarea	24 011 m ²
Total bostadsarea	19 210 m ²
Total garagearea	1 339 m ²

Årets taxeringsvärde	210 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	182 341 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 2 402 tkr och planerat underhåll för 2 851 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5,5 mkr (289 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	17 752
Huskropp utvändigt	2 833 344

Planerat underhåll

Renovering av fasader
Terassgolv
OVK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonny Ekstrand	Ordförande	2023
Malin Ekstrand	Sekreterare	2024
Lennart Kihlström	Vice ordförande	2024
Göran Bylin	Ledamot	2023
Thomas Andersson	Ledamot	2024
Magnus Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alfonso Cortes	Suppleant	2023
Bo Hansson	Suppleant	2023
Fuad Egge	Suppleant	2023
Johan Emani	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastien Argillet, Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor	2023
Hans-Olof Lindh	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Isaksson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annelie Sjöqvist	2023
Elisabeth Locatelli Holmgren	2023
Lars-Erik Johansson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I och med att det taxeringsvärdet för 2022 är högre än tidigare taxeringsvärde har det skett en återföring av nedskrivning på byggnad vilket gör att resultatet blir mycket högre jämförelse med tidigare år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 280 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 276 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat låta årsavgiften vara oförändrad.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	16 791	16 917	16 881	17 072	17 416
Resultat efter finansiella poster	10 939	528	-2 162	-800	2 306
Resultat exklusive avskrivningar	13 194	2 628	-62	1 308	4 432
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	7 637	-359	-2 521	-1 105	1 973
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	289	129	129	120	120
Balansomslutning	169 792	159 878	160 954	163 269	164 423
Soliditet %	33	32	33	33	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	749	749	761	779
Bränsletillägg, kr/m ²	94	94	94	94	94
Driftkostnader, kr/m ²	517	554	691	630	426
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	369	362	320	287	244
Ränta, kr/m ²	86	87	85	85	108
Lån, kr/m ²	5 056	5 119	5 153	5 188	5 222

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	21 479 986	0	0	15 062 120	14 949 320	526 756
Disposition enl. årsstämmobeslut					526 756	-526 756
Reservering underhållsfond				5 557 056	-5 557 056	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 851 096	2 851 096	
Årets resultat						10 939 032
Vid årets slut	21 479 986	0	0	17 768 080	12 770 116	10 939 032

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	15 476 075
Årets resultat	10 939 032
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 557 056
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 851 096
Summa	23 709 147

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **23 709 147**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 791 205	16 763 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340 067	192 973
Summa rörelseintäkter		17 131 272	16 956 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 801 692	-10 645 195
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 930 453	-1 737 777
Personalkostnader	Not 6	-372 810	-320 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	8 472 811	-2 099 651
Summa rörelsekostnader		-4 632 144	-14 803 094
Rörelseresultat		12 499 128	2 153 718
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	93 606	35 060
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 658 503	-1 666 823
Summa finansiella poster		-1 560 097	-1 626 963
Resultat efter finansiella poster		10 939 032	526 756
Årets resultat		10 939 032	526 756

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	153 353 057	144 879 781
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	533 026	466
Summa materiella anläggningstillgångar		153 886 083	144 880 247
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar långfristiga fordringar	Not 13	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		153 937 083	144 931 247
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	25 351	18 248
Övriga fordringar	Not 15	464 650	456 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	237 569	459 278
Summa kortfristiga fordringar		727 570	933 800
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	15 131 399	14 013 290
Summa kassa och bank		15 131 399	14 013 290
Summa omsättningstillgångar		15 858 969	14 947 090
Summa tillgångar		169 796 052	159 878 336

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 479 986	21 479 986
Fond för yttre underhåll		17 768 080	15 062 120
Summa bundet eget kapital		39 248 066	36 542 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 770 115	14 949 320
Årets resultat		10 939 032	526 756
Summa fritt eget kapital		23 709 147	15 476 075
Summa eget kapital		62 957 213	52 018 182
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	68 012 668	104 505 668
Summa långfristiga skulder		68 012 668	104 505 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 493 000	700 000
Leverantörsskulder	Not 19	186 709	452 517
Skatteskulder	Not 20	0	36 267
Övriga skulder	Not 21	87 553	114 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 058 910	2 051 066
Summa kortfristiga skulder		38 826 171	3 354 487
Summa eget kapital och skulder		169 796 052	159 878 336

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	100
Materiella anläggningstillgångar	Linjär	5-10
Inventarier	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 106 360	14 394 048
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	559 550	368 100
Hyror, p-platser	338 518	190 650
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 950	-1 848
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 561	-2 398
Bränsleavgifter, bostäder	1 815 288	1 815 288
Summa nettoomsättning	16 791 205	16 763 840

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	34 113	35 153
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-3
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	10 727 955	0
Övriga rörelseintäkter	202 879	153 310
Försäkringsersättningar	103 084	4 513
Summa övriga rörelseintäkter	11 068 022	192 973

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 851 096	-3 682 729
Reparationer	-2 402 498	-1 888 640
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-309 876	-329 046
Försäkringspremier	-274 669	-273 825
Kabel- och digital-TV	-383 231	-383 143
Återbäring från Riksbyggen	26 900	19 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 989	-7 370
Obligatoriska besiktningar	0	-7 074
Bevakningskostnader	-116 653	-245 720
Övriga utgifter, köpta tjänster	-463 357	-263 957
Snö- och halkbekämpning	-457 256	-348 820
Förbrukningsinventarier	-55 613	-32 797
Fordons- och maskinkostnader	-669	-1 777
Vatten	-654 853	-641 466
Fastighetsel	-296 292	-179 632
Uppvärmning	-1 847 976	-1 977 417
Sophantering och återvinning	-437 416	-311 007
Förvaltningsarvode drift	-269 150	-90 475
Summa driftskostnader	-10 801 692	-10 645 195

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-934	0
Förvaltningsarvode administration	-1 797 299	-1 574 902
IT-kostnader	-20 689	-4 785
Styrelsearvode	-16 423	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-4 387	-31 500
Övriga förvaltningskostnader	-44 647	-46 239
Kreditupplysningar	-2 400	-2 842
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 981	-39 696
Kontorsmateriel	-6 403	-6 691
Telefon och porto	-311	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-190
Serviceavgifter	-8 160	-12 240
Bankkostnader	-2 820	-2 270
Summa övriga externa kostnader	-1 930 453	-1 737 777

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-174 844	-166 680
Övriga ersättningar	-54 665	-75 990
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-78 609	-12 495
Övriga kostnadsersättningar	-13 069	-15 212
Sociala kostnader	-51 623	-50 095
Summa personalkostnader	-372 810	-320 472

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återföring av nedskrivning	10 727 955	0
Avskrivning Byggnader	-2 155 758	-2 000 262
Avskrivning Markanläggningar	-14 977	-14 977
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 944	-83 944
Avskrivning Installationer	-466	-469
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8 472 811	-2 099 651

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 800	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 800	4 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	92 763	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	31 871
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	384	3 189
Övriga ränteintäkter	459	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	93 606	35 060

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 658 503	-1 666 823
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 658 503	-1 666 823

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	181 073 724	180 904 000
Nedskrivning byggnad	-14 500 000	-14 500 000
Mark	6 737 000	6 737 000
Standardförbättringar	1 531 312	1 531 312
Markanläggning	1 186 611	1 186 611
Markinventarier	28 256	28 256
	176 056 903	176 056 903
Återföring nedskrivning byggnad	14 500 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	190 556 903	176 056 903
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 377 782	-30 222 025
Nedskrivning byggnad	3 772 045	3 616 549
Standardförbättringar	-1 382 970	-1 299 026
Markanläggningar	-1 160 159	-1 145 182
Markinventarier	-28 256	-28 256
	-31 177 122	-29 077 940
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 155 758	-2 155 758
Årets avskrivning nedskrivning byggnad	0	155 496
Årets avskrivning standardförbättring	-83 944	-83 944
Årets avskrivning markanläggningar	-14 977	-14 977
Återföring av nedskrivning	-3 772 045	0
	-6 026 724	-2 099 182
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 632 223	-31 177 122
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	153 353 057	144 879 780
Varav		
Byggnader	146 540 184	137 967 986
Mark	6 737 000	6 737 000
Tillkommande utgifter	64 398	148 342
Markanläggningar	11 475	26 452
Taxeringsvärden		
Bostäder	210 200 000	179 200 000
Totalt taxeringsvärde	210 200 000	182 341 000
varav byggnader	163 000 000	135 374 000
varav mark	47 200 000	46 967 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	656 332	656 332
Installationer	82 545	82 545
	738 877	738 877
Årets anskaffningar		
Installationer	533 026	0
	533 026	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 271 903	738 877
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-656 332	-656 332
Installationer	-82 079	-81 610
	-737 942	-737 942
Årets avskrivningar		
Installationer	-466	-469
	-466	-469
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-656 332	-656 332
Installationer	-82 545	-82 079
	-738 877	-738 411
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-738 877	-738 411
Restvärde enligt plan vid årets slut	533 026	466
Varav		
Installationer	533 026	466

Not 13 Andelar långfristiga fodringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Fonus	1 000	1 000
100 kapitalbevis á 500 kr i intresseföreningen	50 000	50 000
Summa andelar långfristiga fodringar	51 000	51 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-764	5 557
Kundfordringar	26 115	12 691
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 351	18 248

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	15 735	0
Skattekonto	448 915	456 274
Summa övriga fordringar	464 650	456 274

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 465	274 376
Förutbetalda driftkostnader	1 811	1 601
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 950	93 939
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	458	7 958
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	137 885	81 404
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 569	459 278

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Sparkonto SBAB	11 811 726	11 734 119
Transaktionskonto, Swedbank	3 316 674	2 276 171
Summa kassa och bank	15 131 399	14 013 290

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	104 505 668	105 205 668
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 493 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	68 012 668	104 505 668

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,54%	2023-02-24	35 793 000,00	0,00	0,00	35 793 000,00
SWEDBANK	2,02%	2025-02-25	33 370 668,00	0,00	700 000,00	32 670 668,00
SWEDBANK	1,19%	2026-03-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
SWEDBANK	1,25%	2028-02-25	18 021 000,00	0,00	0,00	18 021 000,00
Summa			105 205 668,00	0,00	700 000,00	104 505 668,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 36 493 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	186 709	181 463
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	271 054
Summa leverantörsskulder	186 709	452 517

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Debiterad preliminärskatt	0	36 267
Summa skatteskulder	0	36 267

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 376	62 376
Skuld för moms	0	418
Skuld sociala avgifter och skatter	25 150	37 431
Clearing	27	14 412
Summa övriga skulder	87 553	114 637

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 495	0
Upplupna räntekostnader	133 549	134 755
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 299	128 116
Upplupna elkostnader	43 180	20 537
Upplupna vattenavgifter	108 487	66 133
Upplupna värmekostnader	287 553	291 037
Upplupna kostnader för renhållning	92 467	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	17 490	16 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 660
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 294 390	1 370 405
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 058 910	2 051 066

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	117 489 000	117 489 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Angered 23-03-26
Ort och datum

Jonny Ekstrand
Jonny Ekstrand

Malin Ekstrand
Malin Ekstrand

Lennart Kihlström
Lennart Kihlström

Göran Bylin
Göran Bylin

Thomas Andersson
Thomas Andersson

Magnus Ohlsson
Magnus Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 mars 2023

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen

Org.nr 716409-5916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbetet som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som

innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Rappedalen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 30 mars 2023

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Hans-Olof Lindh
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

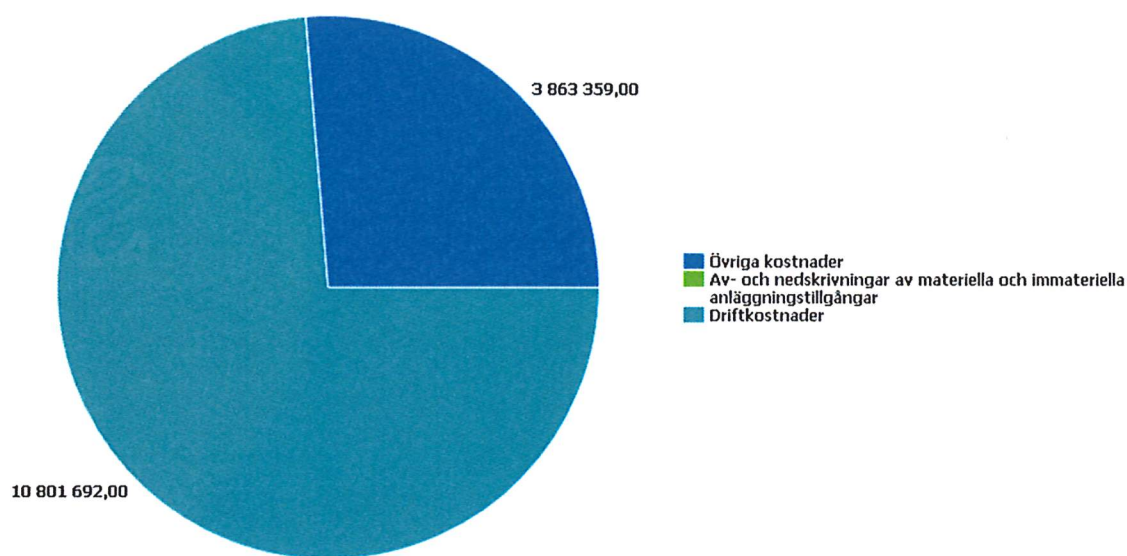
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

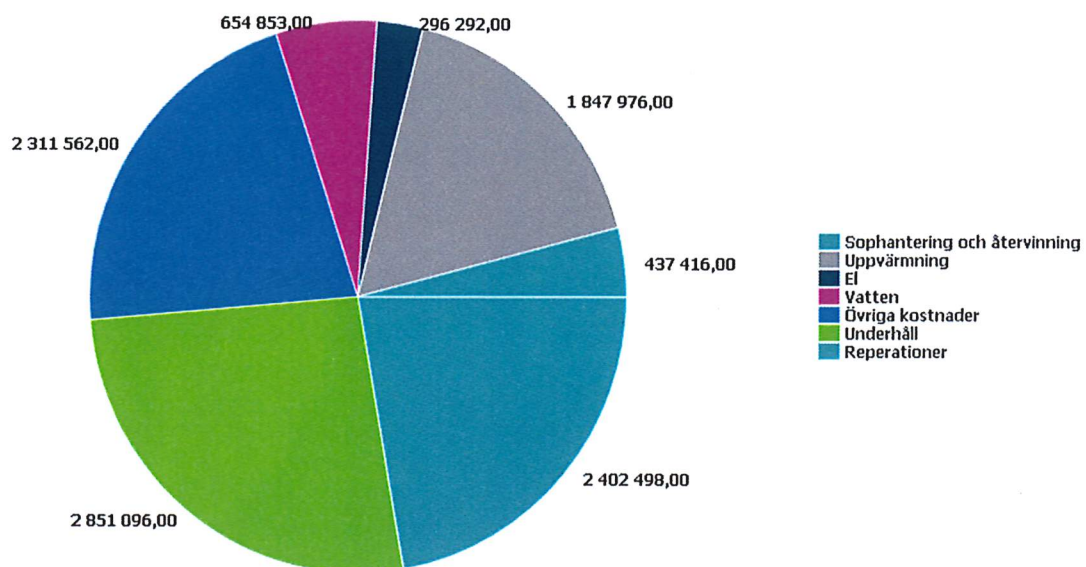
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 801 692	10 645 195
Övriga externa kostnader	1 930 453	1 737 777
Personalkostnader	372 810	320 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-8 472 811	2 099 651
Finansiella poster	1 560 097	1 626 963
Summa kostnader	6 192 240	16 430 057



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	6 583	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	232 466	79 013
Trädgårdsskötsel extra debiterat	17 414	0
Rabatt/återbäring från RB	-26 900	-19 700
Systematiskt brandskyddsarbete	7 989	7 370
Inre skötsel/städ grund	12 688	11 463
Hissbesiktning	0	7 074
Bevakningskostnader	116 653	245 720
Övriga utgifter för köpta tjänster	463 357	263 957
Snö- och halkbekämpning	457 256	348 820
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	13 739	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	64 280	0
Rep bostäder utg för köpta tj	28 564	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 098 550	318 398
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 731	17 662
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	127 862	153 110
Rep install utg för köpta tj Värme	9 162	70 987
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	11 710
Rep install utg för köpta tj El	71 197	121 828
Rep install utg för köpta tj Låssystem	134 011	28 772
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	34 313	260 847
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	12 663
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 771	575
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	4 420	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	17 180	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	119 118	158 863
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	297 408	18 008
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	85 749	21 832
Rep garage utg för köpta tj	2 013	0
Vattenskador	287 198	650 975
Vandalisering	2 233	42 412
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	14 147	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 605	879 022
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	877 300
UH huskropp utg för köpta tj Tak	152 603	296 876
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	2 680 742	1 629 531
Fastighetsel	296 292	179 632
Uppvärmning	1 847 976	0
Fjärrvärme	0	1 977 417
Vatten	654 853	641 466
Sophämtning	437 416	311 007
Fastighetsförsäkring	274 669	273 825
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	383 231	383 143
Fastighetsskatt	309 876	329 046
Förbrukningsinventarier	23 156	32 797
Förbrukningsmaterial	24 977	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 480	0
Övriga kostnader för transportmedel	669	1 777
Summa driftkostnader	10 801 692	10 645 195



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	19 210 kr/kvm	19 210 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	6	13
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	20
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	15	9
Fastighetsförsäkring	14	14
Fastighetsskatt	16	17
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	103
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	0	0
Inre skötsel/städ grund	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	4	1
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	57	17
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2	14
Rep install utg för köpta tj El	4	6
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	8
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	15	1
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	6	8
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp garage&p-platser	3	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	1	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Snö- och halkbekämpning	24	18
Sophämtning	23	16
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	12	4
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	46

UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	1	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	140	85
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	8	15
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	46
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH installationer utg för köpta tj Övrigt	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	96	0
Vandalisering	0	2
Vatten	34	33
Vattenskador	15	34
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	24	14

Summa driftkostnader

562,30

554,15

Ordföranden har ordet:

Nu är det bokslut igen och åren går. Det är med glädje vi kan konstatera att vi kan ha samma avgift för år 2023 som förra året.

Ett lån har skrivits om och delats på två lån. Räntekostnaderna ökade från 1,54 % till 3,90 % och 3,93 % med bindningstid på 10 år resp 7 år. När styrelsen lade budgeten för 2023 så beräknades en ränta på 5 %.

Föreningen har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar och därmed fått ner premien med 45 000 kr.

Men det finns andra kostnader som ökat; värme och varmvatten, sophämtningen, kallvattnet och föreningens el. Så vi alla i föreningen måste hjälpas åt att hålla ner kostnaderna.

Styrelsen har haft 11 ordinarie möten, 7 au-möten och budget- och bokslutsmöten. Två städdagar, en på våren och en på hösten har genomförts.

Och så till 2022 års utförda arbeten: Terrasshusens fasader är klara, alla radhusgavlar är klara förutom sex som beräknas färdiga till semestern. Det har installerats 16 laddplatser, 12 utomhus och 4 i garage. Nya p-platser har tillkommit och några gästparkeringar har flyttats.

Förrådsdörrar har bytts på radhusen, det arbetet är klart. Alla p-platser har fått nya linjer. Tvättning av tak på radhusen är klart. Bastun har fått ny dörr och ett nytt bokningssystem med taggar. Ny trädbelysning vid återvinningsplatsen är installerad.

Under åren 2019 till 2022 har föreningen haft underhållsarbeten för ca 6,5 till 8,0 miljoner kronor per år och vi har inte lånat en krona. Kommande arbeten att göra klart är gavlar på radhusen och starta med fram- och baksida på radhusen. Men det dyker alltid upp saker som måste tas om hand.

Jag önskar er alla ett bra år 2023, Johnny Ekstrand ordförande

RB Brf Rappedalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB Brf Rappedalen 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







Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860