

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Tre Ulvar
Org nr: 716444-4569



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	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tre Ulvar får
härmed upprätta 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 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-21. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 578 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 703 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålroten. På fastigheten finns 13 byggnader med 58 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Ulvedalsgatan 41-155.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova Försäkringsmäklare. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	18
4 rum och kök	18
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser	58
P-platser	39

Total tomtarea 24 694 m²
Total bostadsarea 5 401 m²



Årets taxeringsvärde	108 792 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 792 000 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 444 tkr och planerat underhåll för 226 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kulvert	68 tkr
Lekplats	4 tkr
Ventilationsunderhåll	154



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikaela Ek	Ordförande	2024
Nina Johansson	Sekreterare	2024
Martin Forsberg	Ledamot	2023 (avgått)
Tony Noor	Ledamot	2024
Tomas Hansson	Ledamot	2023 (avgått)
Micael Andreasson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Widerberg	Suppleant	2023
Nicholas Lynam	Suppleant	2023
Vedran Duvnjak	Suppleant	2023
Katarina Fjelstad	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Malmberg	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevison AB	Extern revisor	2023
Ulrika Freij	Revisorssuppleant	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Åslin	2023
Maria Zimmer	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inget väsentligt hänt som påverkat föreningens ekonomi och ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 434	5 310	5 271	5 126	5 056
Resultat efter finansiella poster	1 125	-2 901	-1 055	1 587	931
Resultat exklusive avskrivningar	1 703	-2 337	-491	2 143	1 496
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-189	-4 087	-1 731	903	256
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	350	324	230	230	230
Balansomslutning	53 404	52 858	56 327	58 158	56 967
Soliditet %	30	28	32	32	30
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	762	755	744	729
Bränsletillägg, kr/m ²	88	88	88	88	88
Driftkostnader, kr/m ²	484	1 236	384	367	466
Ränta, kr/m ²	108	75	82	91	84
Underhållsfond, kr/m ²	1 124	816	1 332	1 596	1 368
Lån, kr/m ²	6 749	6 874	6 999	7 115	7 222

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	7 586 996	4 406 406	5 799 548	-2 901 327
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 901 327	2 901 327
Reservering underhållsfond		1 892 000	-1 892 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-226 128	226 128	
Årets resultat				1 124 550
Vid årets slut	7 586 996	6 072 278	1 232 349	1 124 550

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 898 221
Årets resultat	1 124 550
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 892 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	226 128
Summa	2 356 899

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 356 899

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	5 433 510	5 309 632
Övriga rörelseintäkter		49 853	25 848
Summa rörelseintäkter		5 483 363	5 335 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 611 740	-6 677 483
Övriga externa kostnader	Not 4	-488 059	-474 409
Personalkostnader	Not 5	-118 797	-133 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-578 148	-564 511
Summa rörelsekostnader		-3 796 744	-7 850 066
Rörelseresultat		1 686 619	-2 514 586
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	8 352	8 352
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 199	10 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 620	-405 136
Summa finansiella poster		-562 069	-386 741
Resultat efter finansiella poster		1 124 550	-2 901 327
Årets resultat		1 124 550	-2 901 327



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 072 926	50 630 969
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	381 993	1
Summa materiella anläggningstillgångar		50 454 919	50 630 969
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	87 000	87 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 000	87 000
Summa anläggningstillgångar		50 541 919	50 717 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		683	200
Övriga fordringar		546	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	213 429	209 603
Summa kortfristiga fordringar		214 658	209 901
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 647 215	1 930 175
Summa kassa och bank		2 647 215	1 930 175
Summa omsättningstillgångar		2 861 873	2 140 076
Summa tillgångar		53 403 792	52 858 045



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 586 996	7 586 996	
Fond för yttre underhåll	6 072 278	4 406 406	
Summa bundet eget kapital	13 659 274	11 993 402	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 232 349	5 799 548	
Årets resultat	1 124 550	-2 901 327	
Summa fritt eget kapital	2 356 899	2 898 221	
Summa eget kapital	16 016 173	14 891 623	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 817 876	21 072 654
Summa långfristiga skulder		28 817 876	21 072 654
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 633 300	16 052 422
Leverantörsskulder		5 420	154 757
Skatteskulder		26 424	32 171
Övriga skulder		405	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	904 194	654 013
Summa kortfristiga skulder		8 569 743	16 893 768
Summa eget kapital och skulder		53 403 792	52 858 045



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. Räkna 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	Progressiv	Tom 2013
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10

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	4 240 116	4 116 660
Hyror, garage	279 986	278 000
Hyror, p-platser	71 600	72 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 240	-7 743
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-333
Bränsleavgifter, bostäder	477 792	477 792
Elavgifter	1 200	0
Debiterad fastighetsskatt-	373 056	373 056
Summa nettoomsättning	5 433 510	5 309 632

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-226 128	-4 536 206
Reparationer	-443 608	-243 882
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-514 692	-494 392
Försäkringspremier	-74 434	-74 294
Kabel- och digital-TV	-117 451	-113 082
Återbäring från Riksbyggen	4 800	4 300
Obligatoriska besiktningar	-3 808	0
Bevakningskostnader	-2 663	-4 941
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 742	-3 430
Snö- och halkbekämpning	-78 133	-88 188
Ersättningar till hyresgäster	-10 000	0
Förbrukningsinventarier	-7 434	-4 864
Vatten	-326 309	-281 637
Fastighetsel	-41 161	-26 073
Uppvärmning	-553 056	-564 720
Sophantering och återvinning	-193 206	-216 818
Förvaltningsarvode drift	-18 715	-29 257
Summa driftskostnader	-2 611 740	-6 677 483



Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-25 775	-8 475
Förvaltningsarvode administration	-357 997	-351 485
IT-kostnader	-1 281	-12 661
Styrelsearvode, Riksbyggen	0	-12 975
Arvode, yrkesrevisorer	-28 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-46 452	-20 910
Kreditupplysningar	-284	-5 960
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 865	-23 528
Kontorsmateriel	-3 416	-5 697
Telefon och porto	-1 887	-34
Medlems- och föreningsavgifter, intresseorganisationer	-2 320	-3 480
Köpta tjänster	-521	0
Konsultarvoden	0	-3 294
Bankkostnader	-2 260	-2 710
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-488 059	-474 409

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-78 050	-80 730
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 109	-12 020
Övriga kostnadsersättningar	-1 660	-10 260
Sociala kostnader	-27 978	-30 653
Summa personalkostnader	-118 797	-133 662

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-558 042	-558 042
Avskrivning Installationer	-20 106	-6 469
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-578 148	-564 511



Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen intresseförening Göteborg	8 352	8 352
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 352	8 352

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	59 385 009	59 385 009
Mark	396 000	396 000
Tillkommande utgifter	472 970	472 970
Markanläggning	545 973	545 973
	60 799 952	60 799 952
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 799 952	60 799 952

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 150 040	-8 591 998
Tillkommande utgifter	-472 970	-472 970
Markanläggningar	-545 973	-545 973
	-10 168 983	-9 610 941

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-558 042	-558 042
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-558 042	-558 042

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 727 025	-10 168 983
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 072 926	50 630 969

Varav

Byggnader	49 676 926	50 234 969
Mark	396 000	396 000
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Småhus	108 792 000	108 792 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	108 792 000	108 792 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 984 000</i>	<i>57 984 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 808 000</i>	<i>50 808 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	64 688	64 688
	64 688	64 688
Årets anskaffningar		
Installationer	402 098	
	402 098	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	466 786	64 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-64 688	-58 219
	-64 688	-58 219
Årets avskrivningar		
Installationer	-20 105	-6 470
	-20 105	-6 470
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-84 793	-64 688
	-84 793	-64 688
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-84 793	-64 688
Restvärde enligt plan vid årets slut	381 993	0
Varav		
Installationer	381 993	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantikapitalandelar i Riksbyggens intresseförening i Göteborg	87 000	87 000
Summa andra långfristiga fordringar	87 000	87 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 482	74 434
Förutbetalda driftkostnader	0	1 140
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	88 918
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 368	29 361
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 579	15 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 429	209 603



Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	5 196	5 196
Bankmedel, SBAB	1 470 847	1 361 669
Transaktionskonto	1 171 172	563 310
Summa kassa och bank	2 647 215	1 930 175

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	36 451 176	37 125 076
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 633 300	-16 052 422
Långfristig skuld vid årets slut	28 817 876	21 072 654

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2022-05-18	7 295 932,00	-7 239 080,00	56 852,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-05-02	7 267 000,00	0,00	153 800,00	7 113 200,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2024-01-30	2 924 105,00	0,00	61 884,00	2 862 221,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2024-04-30	4 342 906,00	0,00	91 912,00	4 250 994,00
SBAB	0,90%	2024-05-10	7 100 372,00	0,00	77 600,00	7 022 772,00
NORDEA	2,69%	2025-05-21	0,00	7 239 080,00	56 852,00	7 182 228,00
SBAB	2,87%	2026-04-16	8 194 761,00	0,00	175 000,00	8 019 761,00
Summa			37 125 076,00	0,00	673 900,00	36 451 176,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 673 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld, varav 153 800 kr omsätts tillsammans med hela lånet om 7 113 200 kr enligt nedan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 7 113 200 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.

Den kortfristiga delen av långfristiga lån uppgår därmed till 7 633 300 kr.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 038	13 564
Upplupna räntekostnader	58 761	41 900
Upplupna driftskostnader	11 626	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	204 882	0
Upplupna elkostnader	8 218	4 375
Upplupna värmekostnader	76 709	76 984
Upplupna kostnader för renhållning	7 739	6 242
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	44 680	43 170
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	521	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	452 647	447 778
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	904 194	654 013

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	60 751 000	60 751 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mikaela Ek

Nina Johansson

Tony Noor

Micael Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Borevision AB

Magnus Emilsson
Extern revisor

Tobias Malmberg
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar, org.nr. 716444-4569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tre ulvar 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 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den / 2023

.....
Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Tobias Malmberg
Av föreningen vald 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.

RB BRF Tre Ulvar

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Tre Ulvar i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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