

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Fides 13  
Org nr: 769615-0247

2022-01-01 – 2022-12-31



---

## §59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes 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 ska 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.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fides 13 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 har sitt säte i Helsingborgs Kommun.

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 2006-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-22.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av lägre övriga rörelseintäkter, ökade avskrivningar och ökade externa kostnader. Även räntekostnaderna har ökat. Den största skillnaden beror på nedskrivningar av byggnad och mark.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 178% till 269%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 277 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fides 13 i Helsingborgs Kommun. Fastigheten är en sammanslagning av 12 separata byggnader som uppfördes år 1887-1888. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård. Här finns 76 lägenheter och 5 lokaler. För fastigheten finns servitut avseende tvättstuga, soprum och fjärrvärmecentral i enighet med allmän fastighetsinformation från Lantmäteriet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	51
3 rum och kök	15
4 rum och kök	5
<b>Summa</b>	<b>76</b>
<i>Varav hyresrätter</i>	<i>4</i>

Total tomtarea	2 986 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 378 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	185 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 563 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	170 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	170 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170 m<sup>2</sup>.

Årets taxeringsvärde	98 173 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 059 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
JiWe-FS Frisörsalong	51	2023-12-31
Norell Snickeri & Design	15	2024-02-28
Lars Blucker Ateljé	26	2024-08-31
Hvita Hud & Kropp AB	27	2025-10-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Luleå Energi	El
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, Bredband
Liisa Entrémattor AB	Entrémattor trapphusen
Klottrets Fiende no 1	Sopkärltvätt
Artibus Brandteknik	Årlig kontroll av brandsläckare mm.

## 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 597 tkr och planerat underhåll för 313 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 663 tkr enligt evig avsättning.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning/Målning	2013
Fönsterreovering	2013
Målning av plåttak	2013
Renovering/ byte frånluftsfläktar	2013
Nyckelsystem	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Nya huvar på tak	2016
Garantibesiktning fönster, tak m.m.	2017
Byte av lägenhetsdörrar	2019
Installationer värme	2020
Målning av dörrar	2020

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (målning)	12 259
Installationer (installation två avgasare med magnetfilter, byte takfläkt)	192 555
Nya dörrar hyreslokal	40 781
Övrigt	67 522

Utöver underhållet har föreningen även färdigställt en renovering av trapphus samt införskaffat en tvättmaskin, vilka klassificeras som anläggningar och därför inte räknas med i underhållskostnaden.

Planerat underhåll	År
Tak	pågående
Fasad	pågående
Fönster	pågående



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kerstin Lemke	Ordförande	2024
Arne Johansson	Vice ordförande	2023
Anna Rasmussen	Sekreterare	2023
Berit Andersen	Ledamot	2023
Bengt Klevtorp	Ledamot	2023
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Camilla Jensen	Suppleant	2023
Stig Brink	Suppleant	2023
Blazana Culum	Suppleant Riksbyggen	<i>Avgick 2023-02-21</i>
Erica Takavirta	Suppleant Riksbyggen	<i>Tillträdde 2023-02-21</i>

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
FinEasity AB	Auktoriserad revisor	2023
Gunilla Qvist	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Sköld	Sammanställande	2023
Jan Per Lemke		2023
Claes Pihlgren		2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en av sina hyresrätter som i och med detta klassificerats om till bostadsrätt. Föreningen har även tagit nya lån om 4 000 tkr samt färdigställt arbetet med renoveringen av trapphusen vilket uppgick till en kostnad av 8 183 tkr. Föreningen fick en ny fastighetstaxering under 2022 och då det bokförda värdet av byggnad och mark översteg taxeringsvärdet har en nedskrivning av dessa anläggningar gjorts med 7 628 tkr.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20 % från och med 2023-03-01.

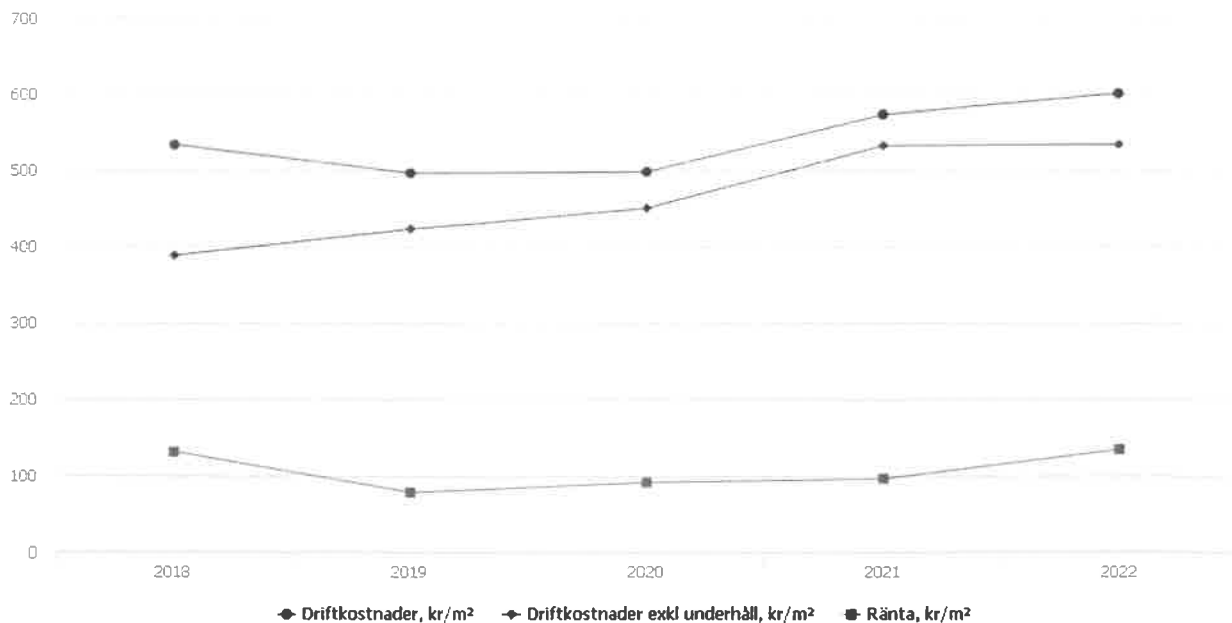
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 761 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 4 bostadsrätter ej placerade (föregående år 5 st.).



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 688	3 575	3 484	3 390	3 386
Resultat efter finansiella poster	-9 631	-996	-1 140	-1 004	-1 318
Resultat exklusive avskrivningar	-649	-36	-119	17	-277
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 312	-601	-349	17	-777
Balansomslutning	111 737	117 015	108 758	107 115	108 982
Soliditet %	61	65	71	73	73
Likviditet %	18	19	77	200	495
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	761	729	704	684	648
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	600	573	498	496	533
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	533	532	450	423	388
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	134	96	91	78	131
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 037	8 203	6 523	6 006	6 080

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 752 000	4 794 115	64 440 464	3 408 241	-64 582 954	-995 978
Disposition enl. årsstämmobeslut					-995 978	995 978
Reservering underhållsfond				663 000	-663 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-313 116	313 116	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	880 000	945 400				
Överföring från uppskrivningsfonden			-8 420 989		8 420 989	
Årets resultat						-9 631 190
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 632 000</b>	<b>5 739 515</b>	<b>56 019 475</b>	<b>3 758 125</b>	<b>-57 507 827</b>	<b>-9 631 190</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-57 157 943
Årets resultat	-9 631 190
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-663 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	313 116
<b>Summa</b>	<b>-67 139 017</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 67 139 017**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 687 962	3 575 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 623	245 082
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 725 585</b>	<b>3 820 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 837 922	-2 713 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-797 629	-589 196
Personalkostnader	Not 6	-115 009	-88 375
Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-8 982 291	-959 783
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 732 852</b>	<b>-4 351 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 007 266</b>	<b>-530 787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 944	10 944
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 318	1 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-658 186	-477 642
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-623 924</b>	<b>-465 192</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 631 190</b>	<b>-995 978</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 631 190</b>	<b>-995 978</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	98 173 000	98 923 208
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	11 185 162	13 987 133
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 358 162</b>	<b>112 910 341</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	114 500	114 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 500</b>	<b>114 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 472 662</b>	<b>113 024 841</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-11 834	0
Övriga fordringar	Not 15	38 380	18 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	115 170	107 248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 716</b>	<b>125 934</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 123 030	3 875 943
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 123 030</b>	<b>3 875 943</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 264 746</b>	<b>4 001 887</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>111 737 408</b>	<b>117 026 719</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	75 531 515	73 706 115	
Uppskrivningsfond	56 019 475	64 440 464	
Fond för yttre underhåll	3 758 125	3 408 241	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>135 309 115</b>	<b>141 554 820</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-57 507 827	-64 582 954	
Årets resultat	-9 631 190	-995 978	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-67 139 017</b>	<b>-65 578 932</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>68 170 098</b>	<b>75 975 888</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 737 372	19 786 872
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 737 372</b>	<b>19 786 872</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 037 000	19 037 500
Leverantörsskulder	Not 19	42 505	1 648 573
Skatteskulder	Not 20	12 933	10 566
Övriga skulder	Not 21	52 844	20 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	684 655	546 585
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 829 938</b>	<b>21 263 959</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>111 737 408</b>	<b>117 026 719</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	108
Tak	Linjär	23
Stammar el	Linjär	45
Stammar vatten och avlopp	Linjär	29
Dörrar	Linjär	40
Fasad + Balkonger	Linjär	37
Trapphus	Linjär	20
Fönster	Linjär	16
Inre ytskikt	Linjär	13
Tvättstuga	Linjär	13
Undercentral (värmepanna)	Linjär	38
Övrigt	Linjär	13
Värmeväxlare	Linjär	25
Tvättmaskiner	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 288 859	3 150 132
Hyror, bostäder	208 170	297 844
Hyror, lokaler	168 144	154 442
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	22 609	-22 884
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	0
Rabatter	0	-4 258
Elavgifter	1 080	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 687 962</b>	<b>3 575 276</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	5 953	5 948
Övriga ersättningar	24 972	27 083
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-9
Övriga rörelseintäkter	6 694	212 060
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>37 623</b>	<b>245 082</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Underhåll	-313 116	-197 167
Reparationer	-597 362	-551 637
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 174	-121 474
Försäkringspremier	-64 129	-62 613
Kabel- och digital-TV	-163 195	-162 767
Återbäring från Riksbyggen	11 000	8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 622	-60 650
Serviceavtal	-14 195	-10 411
Obligatoriska besiktningar	-29 129	-42 748
Snö- och halkbekämpning	-23 222	-5 328
Förbrukningsinventarier	-58 893	-53 866
Vatten	-191 842	-177 723
Fastighetsel	-204 036	-160 143
Uppvärmning	-590 561	-671 196
Sophantering och återvinning	-75 313	-85 192
Förvaltningsarvode drift	-372 132	-359 075
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 837 922</b>	<b>-2 713 790</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-305 087	-298 360
Annonsering och reklam	-2 630	-409
IT-kostnader	-2 658	-1 270
Arvode, yrkesrevisorer	-12 699	-11 803
Övriga förvaltningskostnader	-30 147	-131 915
Kreditupplysningar	-1 509	-370
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 330	-27 843
Kontorsmateriel	-7 158	-5 625
Medlems- och föreningsavgifter	-6 380	-4 940
Konsultarvoden	0	-19 771
Bankkostnader	-3 207	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-407 825	-79 680
Övriga externa kostnader	0	-5 662
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-797 629</b>	<b>-589 196</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 535	-775
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-20 174	-16 000
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-115 009</b>	<b>-88 375</b>

**Not 7 Avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Nedskrivningar	-7 628 097	0
Avskrivning Byggnader	-1 354 194	-959 783
<b>Summa avskrivningar- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-8 982 291</b>	<b>-959 783</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Utdelning Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	10 944	10 944
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>10 944</b>	<b>10 944</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	22 366	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	734	1 397
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	185	109
Övriga ränteintäkter	33	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 318</b>	<b>1 506</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-632 086	-452 149
Övriga räntekostnader	-590	-2 418
Övriga finansiella kostnader	-25 510	-23 075
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-658 186</b>	<b>-477 642</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 352 438	33 655 517
Mark	4 786 381	4 786 381
	<b>39 138 819</b>	<b>38 441 898</b>
<b>Utrangeringar under året</b>		
Trapphus	-673 110	0
	<b>-673 110</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Trapphus	8 182 905	0
Tvättmaskin Farmgränden 5	49 178	0
Värmeväxlare	0	660 921
	<b>8 232 083</b>	<b>660 921</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>46 697 792</b>	<b>39 102 819</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 127 480	-3 431 994
	<b>-4 127 480</b>	<b>-3 431 994</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 089 897	-695 486
<b>Återförd avskrivning på utrangerad anläggning</b>		
Trapphus	673 110	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 544 267</b>	<b>-4 127 480</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar Byggnad	25 504 682	66 799 851
Ingående avskrivning på uppskrivning Byggnad	-1 592 813	-1 328 515
Årets avskrivningar på uppskrivning Byggnad	-264 297	-264 297
Omklassificering uppskrivning Byggnad ( <i>raden borttagen för ökad tydlighet</i> )	0	-41 295 169
Ingående uppskrivning Mark	40 000 000	40 000 000
Omföring ack. avskrivningar uppskrivning byggnad ( <i>raden borttagen för ökad tydlighet</i> )	0	1 295 169
<b>Nedskrivningar</b>		
Nedskrivning på uppskrivning byggnad	- 2 199 716	0
Nedskrivning på uppskrivning mark	-5 428 381	0
<b>Summa nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 628 097</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>56 019 475</b>	<b>65 207 039</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>98 173 000</b>	<b>98 923 208</b>

**Varav**

Byggnader	42 795 525	30 224 958
Mark	4 786 381	4 786 381
Uppskrivning byggnader	16 019 475	23 911 869
Uppskrivning mark	34 571 619	40 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	97 000 000	96 000 000
Lokaler	1 173 000	1 059 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>98 173 000</b>	<b>97 059 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>58 815 000</i>	<i>50 637 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 358 000</i>	<i>46 422 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tak och fasad	11 185 162	13 987 133
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 185 162</b>	<b>13 987 133</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
229 Garantibeviskapital i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr.	114 500	114 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>114 500</b>	<b>114 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-11 834	-11 716
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-11 834</b>	<b>-11 716</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	31 536	6 859
Momsfordringar	6 844	11 827
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>38 380</b>	<b>18 686</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 824	64 129
Förutbetalda driftkostnader	2 434	2 358
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 912	40 761
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>115 170</b>	<b>107 248</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	110 643	109 910
Transaktionskonto, Swedbank	2 012 386	3 766 034
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 123 030</b>	<b>3 875 943</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	42 774 372	38 824 372
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-11 987 000	-18 987 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 737 372</b>	<b>19 786 872</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,36%	2022-06-28	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,90%	2022-11-25	9 250 000,00	-9 250 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,17%	3-månaders rörlig	0,00	9 250 000,00	0,00	9 250 000,00
SWEDBANK	3,52%	3-månaders rörlig	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	3,40%	3-månaders rörlig	1 737 500,00	0,00	0,00	1 737 500,00
SWEDBANK	1,49%	2025-01-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,14%	2025-05-23	2 600 000,00	0,00	0,00	2 600 000,00
SWEDBANK	1,19%	2026-05-25	3 715 760,00	0,00	0,00	3 715 760,00
SWEDBANK	1,84%	2026-09-25	2 400 000,00	0,00	40 000,00	2 360 000,00
SWEDBANK	1,79%	2027-01-25	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,90%	2027-08-25	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,30%	2028-05-24	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	1,36%	2029-05-25	2 421 112,00	0,00	10 000,00	2 411 112,00
SWEDBANK	1,41%	2030-05-24	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
<b>Summa</b>			<b>38 824 372,00</b>	<b>4 000 000,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>42 774 372,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen amortera 50 000 kronor varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla tre lån, vilka klassas som kortfristiga skulder och uppgår till ett belopp om 11 987 500 kronor. Inom en period om 2-5 år kommer föreningen att omförhandla sex lån vilka uppgår till en skuld om 19 635 760 kronor. Resterande tre lån om 11 101 112 kronor omförhandlas mer än fem år efter bokslutsdagen.



**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	42 505	1 648 573
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>42 505</b>	<b>1 648 573</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	12 933	10 566
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 933</b>	<b>10 566</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skuld för moms	-1 108	-2 753
Skuld sociala avgifter och skatter	52 032	5 760
Avräkning hyror och avgifter	1 920	2 896
Clearing	0	3 116
Avgifts- och hyresfordringar	0	11 716
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>52 844</b>	<b>20 735</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	16 000
Upplupna räntekostnader	76 808	20 345
Upplupna elkostnader	18 770	14 754
Upplupna värmekostnader	102 114	99 951
Upplupna styrelsearvoden	0	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 665	26 145
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 299	298 390
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>684 655</b>	<b>546 585</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckning	47 250 000	47 250 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kerstin Lemke  
*Ordförande*

Arne Johansson  
*Ledamot*

Anna Rasmussen  
*Ledamot*

Berit Andersen  
*Ledamot*

Bengt Klevtorp  
*Ledamot*

Magnus Jansson  
*Ledamot Riksbyggen*

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
FinEasity AB

Ben Heidari  
*Auktoriserad revisor*

Gunilla Qvist  
*Förtroendevald revisor*



# Verification

Transaction 09222115557490064352

## Document

210739 ÅR 2022 för signering utan bilagor  
Main document  
21 pages  
Initiated on 2023-03-31 09:27:20 CEST (+0200) by Erica Takavirta (ET)  
Finalised on 2023-04-13 13:54:01 CEST (+0200)

## Initiator

Erica Takavirta (ET)  
Riksbyggen  
erica.takavirta@riksbyggen.se

## Signing parties

Kerstin Lemke (KL)  
kerstin.lemke@fruktbudet.se  
+46707260346



The name returned by Swedish BankID was "KERSTIN LEMKE"  
Signed 2023-03-31 14:53:14 CEST (+0200)

Arne Johansson (AJ)  
rosvik50@gmail.com  
+46708135388



The name returned by Swedish BankID was "ARNE JOHANSSON"  
Signed 2023-03-31 09:30:03 CEST (+0200)

Anna Rasmussen (AR)  
anna.rasmussen@engelholm.se  
+46739835143



The name returned by Swedish BankID was "Anna Magdalena Rasmussen"  
Signed 2023-04-11 14:10:08 CEST (+0200)

Berit Andersen (BA)  
ibandersen58@gmail.com  
+46766278376



The name returned by Swedish BankID was "BERIT ANDERSEN"  
Signed 2023-03-31 09:38:10 CEST (+0200)

Bengt Klevtorp (BK)

Magnus Jansson (MJ)



# Verification

Transaction 09222115557490064352

*bengt.klevtorp@gmail.com*  
*+46704183734*



*The name returned by Swedish BankID was "BENGT  
KLEVTRORP"*  
*Signed 2023-04-05 20:28:24 CEST (+0200)*

*magnus.jansson@riksbyggen.se*



*The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS  
JANSSON"*  
*Signed 2023-03-31 14:54:12 CEST (+0200)*

**Gunilla Qvist (GQ)**  
*gunilla.qvist@outlook.com*  
*+46733905001*



*The name returned by Swedish BankID was "GUNILLA  
QVIST"*  
*Signed 2023-03-31 11:07:50 CEST (+0200)*

**Ben Heidari (BH)**  
FinEasity AB  
*benheidari@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "BEN  
MAHAJERZADEH-HEIDARI"*  
*Signed 2023-04-13 13:54:01 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13

Org.nr 769615-0247

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021-01-01 – 2021-12-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-11 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk



inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 13 april 2023

---

Ben M-Heidari  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557490780428

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2023-04-13 14:21:23 CEST (+0200) av *Blikk e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2023-04-13 14:24:16 CEST (+0200)

## Initierare

### Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

*no-reply@blikk.se*

## Signerande parter

### Ben Heidari (BH)

FinEasity AB

Personnummer 199111171790

*ben.heidari@fineasity.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"

Signerade 2023-04-13 14:24:16 CEST (+0200)

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



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# 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).

## 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.

## 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.

## 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.

### Årsavgift

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 planliga 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.

---

# BRF Fides 13

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Fides 13 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](http://www.riksbyggen.se)

