



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Rabarberlunden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Rabarberlunden med säte i Skövde org.nr. 769630-8886 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staketet 4	2021-06-22	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3250
50	p-platser	0
Totalt 75 objekt		3250

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Skövde Staketet GA:3	G:A	717922-1648	25 / 27	Väg, Parkering, Grönyta och lekplats

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Gillberg	Ordförande
Petter Ahlquist	Ledamot
Kim Hammar	Ledamot
Sandra Rix	Ledamot
Joey Ehrhardt	Ledamot
Annika Strandberg	Suppleant
Lisa Lexe	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Gillberg, Petter Ahlquist, Kim Hammar, Sandra Rix, Joey Ehrhardt, Annika Strandberg och Lisa Lexe.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Stefan Gillberg, Petter Ahlquist, Kim Hammar, Sandra Rix och Joey Ehrhardt.

Firman tecknas av hela styrelsen eller av ovan nämnda personer två i förening.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision med Magnus Emilsson, BoRevision som suppleant.

Valberedning har varit: Sandra Walker och Marcus Morteus, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +20,2%,
fr.o.m. 2023-12-01 med +35%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-04.

Sedan nuvarande styrelse tog över förvaltningen av Brf Rabarberlunden från den byggande styrelsen (PEAB) på överlämnandestämman 2023-06-28, har styrelsens focus legat på att skapa sig en uppfattning om ekonomin och avtalen föreningen har. Här kommer några saker som varit väsentlig under vårt halvår.

- Genomlysning och omförhandling av tidigare tecknade avtal. Avtal med olika leverantörer har granskats och i vissa fall ändrats.
- PEAB har åtgärdat kaminerna.
- Två av föreningens lån har omförhandlats inför 2024.

Föreningen har för närvarande inga större planerade åtgärder de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 17 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-25	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 143	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 143	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	19	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	138	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	720	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	732	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 378	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 394	0	0	0	0
Soliditet, %	60	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna på 1 235 419 kr som inte påverkar kassaflödet. På grund av ökade kostnader valde föreningen att höja avgiften med 35 % redan i december 2023. Två av föreningens lån har i början av 2024 satts om vilket gör att räntekostnaden även kommer gå ner. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 500 000	0	0	57 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 000 000	0	0	5 000 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	124 600	124 600
S:a bundet eget kapital, kr	62 500 000	0	124 600	62 624 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	-124 600	-124 600
Årets resultat, kr	0	0	-1 394 130	-1 394 130
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-1 518 730	-1 518 730
S:a eget kapital, kr	62 500 000	0	-1 394 130	61 105 870

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 600 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	-1 394 130
Reservation till underhållsfond, kr	-124 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 518 730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 518 730

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 378 495	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 378 495	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-707 512	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-203 064	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-34 498	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 235 419	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 180 493	0
RÖRELSERESULTAT		198 002	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 667	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 593 799	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 592 132	0
ÅRETS RESULTAT		-1 394 130	0
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-1 394 130	0
Reservering till fond för yttre underhåll		-124 600	0
Överföring till balanserat resultat		-1 518 730	0

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	100 724 581	101 960 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		100 724 581	101 960 000
Summa anläggningstillgångar		100 724 581	101 960 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 085	0
Kundfordringar		0	22 887 600
Avräkningskonto HSB		288 669	162 597
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	113 925	72 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	26 767	21 996
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		431 446	23 144 578
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	0	7 683 153
<i>Summa kassa och bank</i>		0	7 683 153
Summa omsättningstillgångar		431 446	30 827 731
SUMMA TILLGÅNGAR		101 156 027	132 787 731

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	57 500 000	57 500 000
Upplåtelseavgifter	5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll	124 600	0
Summa bundet eget kapital	62 624 600	62 500 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-124 600	0
Årets resultat	-1 394 130	0
Summa ansamlad förlust	-1 518 730	0
Summa eget kapital	61 105 870	62 500 000
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 13 079 000	63 920 045
Summa långfristiga skulder	13 079 000	63 920 045
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	26 387 000	0
Leverantörsskulder	117 493	4 309 759
Aktuell skatteskuld	Not 12 109 088	109 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 357 576	1 948 839
Summa kortfristiga skulder	26 971 157	6 367 686
Summa skulder	40 050 157	70 287 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	101 156 027	132 787 731

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	198 002	0
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 235 419	0
	<u>1 433 421</u>	<u>0</u>
Erhållen ränta	1 667	0
Erlagd ränta	-1 593 799	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-158 711</u>	<u>0</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 839 204	-22 980 202
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 783 529	5 117 686
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	16 896 964	-17 862 516
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-38 924 463
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-38 924 463
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-24 454 045	953 915
Inbetalda insatser	0	62 500 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-24 454 045	63 453 915
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 557 081	6 666 936
Likvida medel vid årets början	7 845 750	1 178 814
Likvida medel vid årets slut	288 669	7 845 750
	-7 557 081	6 666 936

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Byte av regelverk har under 2023 skett från K2 till K3.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 2 691 412 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 092 823	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	20 656	0
Årsavgift vatten	95 807	0
Årsavgift el	96 992	0
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	53 837	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 128	0
Övriga intäkter och ersättningar	13 252	0
	2 378 495	0
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-26 384	0
El	-198 331	0
Uppvärmning	-185 619	0
Vatten	-63 808	0
Renhållning	-44 432	0
TV, bredband, iptelefoni	-55 997	0
Serviceavtal	-14 316	0
Förvaltningskostnader	-89 638	0
Försäkringar	-26 076	0
Övriga driftskostnader	-2 911	0
	-707 512	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 500	0
Övriga förvaltningskostnader	-49 744	0
Förbrukningsinventarier	-5 204	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-100 500	0
Stämman och styrelse	-30 116	0
	-203 064	0
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-26 250	0
Sociala avgifter	-8 248	0
	-34 498	0
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 235 419	0
	-1 235 419	0

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2141

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 90 960 000 0

Årets investering byggnader 0 90 960 000

Ingående anskaffningsvärde mark 11 000 000 11 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 101 960 000 101 960 000**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar byggnader -1 235 419 0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -1 235 419 0**Utgående redovisat värde 100 724 581 101 960 000**

Redovisade värden byggnader 89 724 581 90 960 000

Redovisade värden mark 11 000 000 11 000 000

Fastighetsbeteckning: Staketet 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		54 000 000	7 200 000	61 200 000	27 272 000*
		54 000 000	7 200 000	61 200 000	27 272 000

* Taxeringsvärde för byggnad ej åsatt 2022.

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 725 000	39 725 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	39 725 000	39 725 000

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto 113 925 0

Övriga kortfristiga fordringar 0 72 385

113 925 72 385

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 767	21 996
	<u>26 767</u>	<u>21 996</u>

Not 10 BANK

SEB	0	7 683 153
	<u>0</u>	<u>7 683 153</u>

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	4,78%	2024-01-28	13 167 000	53 000
SEB Bolån AB	4,02%	2024-01-28	13 167 000	53 000
SEB Bolån AB	3,80%	2026-01-28	13 132 000	53 000
			39 466 000	159 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 079 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 53 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 26 334 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **26 387 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,20%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 636 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 38 671 000
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 AKTUELL SKATTESKULD

Beräknad skatteskuld *	109 088	109 088
	<u>109 088</u>	<u>109 088</u>

*Avser fastighetsskatt under byggnationen.

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	26 780	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	212 864	777 582
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 932	1 171 257
	<u>357 576</u>	<u>1 948 839</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Stefan Gillberg.....
Joey Ehrhardt.....
Kim Hammar.....
Sandra Rix.....
Petter Ahlquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden, org.nr. 769630-8886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Rabarberlunden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN GILLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 12:48:45



SANDRA RIX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 17:23:38



JOEY EHRHARDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 19:02:35



KIM HAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-18 kl. 20:26:22



PETTER AHLQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 13:19:17



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 18:13:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Rabarberlunden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 18:13:49



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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