

Te

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Överdäcket
Org nr: 716418-6251





Innehållsförteckning

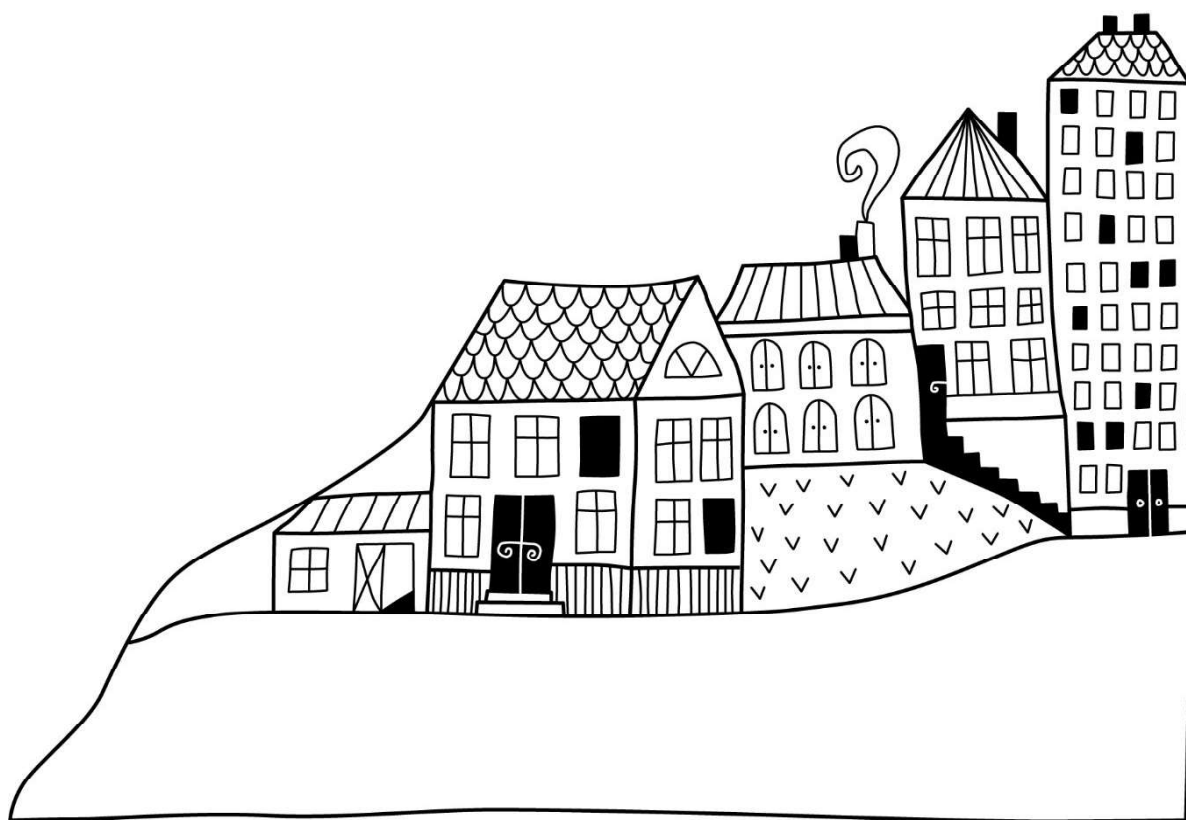
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Överdäcket får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-19.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed (RevU-18). Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 569% till 30%. Exklusive dessa kortfristiga lån har likviditeten dock förändrats från 596% till 406%.

Föreningens resultat för år 2022 är 829 tkr vilket kan jämföras med föregående års resultat om 2 372 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 732 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 160 m², vilket motsvarar 12% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Noe Ark 1 och Skaraborg 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 216 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Vid utlämnande av nyckel till föreningens hantverkare, uppmanar vi bostadsrättsinnehavarna att höra med sitt försäkringsbolag om vilka villkor som gäller.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun med en årlig avgäld på 4 222 tkr.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	61
3 rum och kök	73
4 rum och kök	51
5 rum och kök	16
6 rum och kök	11
Summa	216

Dessutom tillkommer	Antal
Garage	110
Varav 3 st MC platser	
Antal lokaler	21

Föreningen har även en lokal som upplåts med bostadsrätt.

Total tomtarea	7 635 m ²
Total bostadsarea	17 626 m ²
Total lokalarea	1 234 m ²

Årets taxeringsvärde	920 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	665 000 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Södermalms Stadsdelsförvaltning	388	2026-09-30
House Of Ale AB	237	2027-04-30
Tandläkare Clas Andersson	97	2024-09-30
Hairstars i Stockholm AB	89	2026-01-31
House Of Ale AB	67	2024-06-30
Ft Drift AB	52	2024-07-30
Vison´S Butik AB	48	2025-09-30
Kaja Bar och Restaurang AB	47	2023-11-30
Vison´S Butik AB	39	2025-09-30
Sthlm kommun/Södermalms stadsdelsförvalt	36	2024-03-31
Ferla AB	30	2026-01-31
Fastighetssnabben AB	28	2026-09-30
Telia Sonera Mobile Networks AB	22	2024-05-31
Ö.s Måleri AB	21	2024-04-30
Sollentuna Byggteknik AB	16	2026-10-31
Ö.s Måleri AB	15	2023-11-31
Tove Alsterdal Publishing AB	15	2026-09-30
Siquir Deodato	11	2024-08-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16,92 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
FT Drift	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Bergfast	Utvändig skötsel
Color Off	Klottersanering
PM larm	Nyckelsystem
Mellansvenska Städ	Städning och skötsel
Securitas	Bevakning och rondering
Fyrfasen AB	El
Ellevio AB	Elnät
Fortum Energi och Värme	Fjärrvärme
Stockholm Stad	Hushållssopor
PreZero	Grovsopor
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Tele 2	Kabel-TV
Telia	Telia öppen fiber
Hiss och Elteknik AB	Hisservice
Takjour	Takskottning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Söderdäcket tillsammans med BRF Saturnus 21. Föreningens andel är 74 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar garageutrymme inom området.

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 453 tkr och planerat underhåll för 991 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 1 350 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
OVK	2014
Tvättstugor	2014
Belysning allmänna utrymmen	2014
Stamspolning	2014
Lokaler	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Installationer	2015
Markytor	2015
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Lokaler	2017
Tvättstugor	2017
Installationer	2017
Hissar	2020
OVK	2018
Markyta förskola	2021
Ny tvättmaskin och målning	2021
Huskropp utvändigt, lagning fasad	2021
Renovering blomlådor och parksoffor	2021

Årets utförda underhåll	Belopp (kr)
Byte av torktumlare	91 486
Byte av cirkulationspump	80 694
Byte av fläktar och filter	326 285
Underhåll tak	115 279
Tvätta och laga fasad	376 869



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Daniel Humble	Ordförande	Stämman
Anna Ståhl-Isaksson	Ledamot	Stämman
Lars Fernandez	Ledamot	Stämman
Stefan Karmedal	Ledamot	Stämman
Anna-Clara Fredriksson	Ledamot	Stämman
Lotta Fredstam <i>fr.o.m. mars</i>	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen
Linus Olsson <i>t.o.m. februari</i>	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Daniel Edström	Suppleant	Stämman
Margaretha Forsberg Larm	Suppleant	Stämman
Maria Bartholdson	Suppleant	Stämman
Liza Malmqvist	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Ester Askaner	Förtroendevald revisor	Stämman
Björn Börjesson	Revisorssuppleant	Stämman
Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Tove Alsterdal	Sammanställande	Stämman
Ewa Ihrman		Stämman
Ann Bernes		Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 317 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 317 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.



Väsentliga händelser

Nedan redovisas väsentliga händelser under året.

Bostadsrätter och lokaler

- Under året har 19 överlåtelser av bostadsrättslägenheter genomförts.
- Ingen ny andrahandsuthyrning har tillkommit.
- Totalt har ett lokalavtal som löpt ut under perioden skrivits om.

Trivsel och miljö

- Ansvarig för trivselsfrågor har under året gjort kontinuerliga rundvandringar i fastigheten och på gårdar och mött medlemmar.
- Åtgärder på gårdarna (fem) och passagerna (två):
 - under våren har växtlighet som blivit förstörda av snön/snöskottning åtgärdats.
 - samtliga utemöbler har inljats.
 - trasiga soffor och bord har bytts ut/lagats.
- Julgranar med belysning sattes upp på våra fem gårdar inför advent.
- Beslutat om sänkt avgift för föreningslokalen och gästlägenheten att börja gälla från januari 2023 för ökad boendeservice.

Ekonomi

- Styrelsen har beslutat att
 - lägga om tre lån se vidare *not 17*
 - amortera av lån, se vidare *not 17*
- Budget för 2023 har utarbetats och beslutats.

Information

- Fysiska möten inomhus har åter kunnat genomföras! En lättnad för samtliga!
I november höll styrelsen ett informationsmöte för medlemmar med efterföljande glögg och firande av föreningens 30 år - arrangemanget skedde i föreningslokalen.
- Informationsbladet Arket har publicerats i 4 nummer varav nummer 2 och 3 blev ett dubbelnummer.
- Webbssidan www.overdacket.se har fått en total översyn och uppdatering av texter har skett där behov funnits.
- En facebookgrupp är öppnad och har skapat möjlighet till en interaktiv plattform dels för medlemmar, dels som komplement för styrelsen med en ytterligare kanal för nyheter vid sidan om webbsidan och anslag i portarna.
- En blåljuskod har införts vilket polisens regionledningscentral har tillgång till. Den underlättar tillträdet till våra fastigheter för polis, ambulans och räddningstjänst.

Förvaltning

Utöver årets utförda underhåll under rubrik *Teknisk status* vill styrelsen belysa följande punkter:

- Årliga besiktningsrapporter som utförts/lämnats:
 - besiktning av fem lekplatser
 - besiktning av sjutton hissar
 - besiktning av plåt- och tegeltaken med åtgärder utförda där så behövts.
 - inskickad köldmedierapport gällande värmepumpen i Undercentralen på Sankt Paulsg. 7A.
 - Brandskyddstillsyn. 2 rapporter, 3 mars och 8 juni, samt genomgång av dokumentation.
- Tecknat fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg (tillägget gäller samtliga medlemmar) med försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Fortsatta diskussioner gällande föreningens matavfalls- och hushållssopphandling. Kommande behov av sortering på markplan av hushållssopor vilket nu sker för matavfall.
- Beslutat och genomfört en extra städning av trapphus, tvättstugor, källargångar samt fönsterputsning i allmänna utrymning.
- Utredning och arbete angående värme och kyla i lägenheter som vissa medlemmar drabbats av.
- Fläktaggregat för att förbättra inomhustemperatur har två av fem aggregat bytts ut under hösten.
- Genomgång av fastigheten för uppdatering av föreningens Underhållsplan.
- Påbörjad upphandling av
 - ramavtal belysningsarmaturer för utbyte av trasiga i trapphus
 - genomgång av plåtbleck i nedkant av fasad inkl. tvätt och bättringsmålning.



Styrning

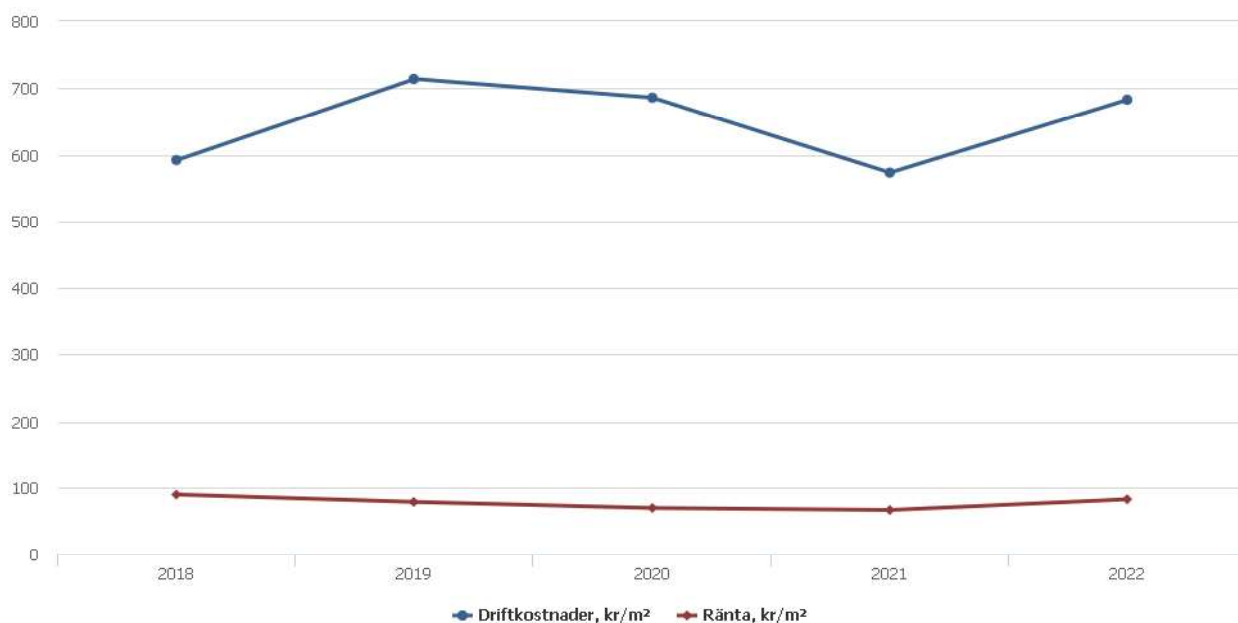
- Övertagande från tidigare styrelse har upptagit mycket arbete efter årsstämman 2022 i o m att mer än hälften av förra styrelsen avgick och tunga poster såsom ordförande, sekreterare och ekonomiansvarig behövde ersättas.
- Beslutat om 28 överlåtelse se vidare rubrik *Medlemmar*.
- Arbetat med genomsyn av hyresnivån för kommersiella lokaler och beslutat att vi ligger på en bra hyresnivå utifrån läge och situation i samhället.
- Totalt har ett lokalavtal som löpt ut under perioden skrivits om.
- Fortsatt handläggning och uppföljning gällande medlemmars anmälda ärenden hos Miljöförvaltningen angående värmepåslag. Kostnad under 2022: 182 784 kr (kostnad 2020–2021: 159 224 kr).
- Interna dokument har uppdaterats i o m ny styrelse, ex årsplan för perioden 2022–2023.
- Ett påbörjat arbete med inventering av styrelsens digitala lagringsutrymmen för dokumentation.
- Styrelsen har arrangerat gemensam middag under december för styrelsemedlemmar, valberedning och internrevisor i syfte att kunna träffas och skapa en första kontakt inför kommande arbete.
- Kontakt och möte mellan ordföranden i Saturnus styrelse och vår inför 2022s årsstämma i Garagesamfälligheten har genomförts (då de båda styrelserna representerar ägandet i Garagesamfälligheten).
- Föreningens representation i garagesamfälligheten har beslutats för mandatperiod 2022–2023.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 462	17 303	17 292	17 099	17 319
Resultat efter finansiella poster	829	2 372	468	-358	1 367
Soliditet %	51	50	49	48	47
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	406	569	516	242	388
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	30	29	26	30	n/a
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	729	729	729	725	738
Bränsletillägg, kr/m ²	68	68	69	70	74
Driftkostnader, kr/m ²	683	573	686	714	592
Ränta, kr/m ²	82	66	69	78	89
Underhållsfond, kr/m ²	507	488	453	586	803
Lån, kr/m ²	6 306	6 531	3 921	7 051	7 062



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 592 058	7 416 443	9 154 969	29 250 654	2 371 844
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 371 844	-2 371 844
Reservering underhållsfond			1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-990 613	990 613	
Årets resultat					828 976
Vid årets slut	79 592 058	7 416 443	9 514 356	31 263 111	828 976

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	31 622 498
Årets resultat	828 976
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	990 613
Summa	32 092 087

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **32 092 087**

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	17 462 356	17 302 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 338 265	799 267
Summa rörelseintäkter		18 800 621	18 102 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 821 298	-10 763 714
Övriga externa kostnader	Not 5	-618 060	-656 560
Personalkostnader	Not 6	-369 098	-369 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 731 774	-2 731 774
Summa rörelsekostnader		-16 540 230	-14 521 854
Rörelseresultat		2 260 391	3 580 340
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 894	36 289
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	87 977	3 008
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 546 286	-1 247 793
Summa finansiella poster		-1 431 415	-1 208 495
Resultat efter finansiella poster		828 976	2 371 844
Årets resultat		828 976	2 371 844



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	233 525 237	236 257 011
Summa materiella anläggningstillgångar		233 525 237	236 257 011
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	271 509	330 218
Summa finansiella anläggningstillgångar		271 509	330 218
Summa anläggningstillgångar		233 796 745	236 587 229
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 316	30
Övriga fordringar	Not 14	477 004	549 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 229 244	1 110 932
Summa kortfristiga fordringar		1 708 564	1 660 242
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	15 853 468	15 126 807
Summa kassa och bank		15 853 468	15 126 807
Summa omsättningstillgångar		17 562 032	16 787 049
Summa tillgångar		251 358 777	253 374 278



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	87 008 501	87 008 501
Fond för yttre underhåll	9 514 356	9 154 969
Summa bundet eget kapital	96 522 857	96 163 470
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	31 263 111	29 250 654
Årets resultat	828 976	2 371 844
Summa fritt eget kapital	32 092 087	31 622 498
Summa eget kapital	128 614 943	127 785 968
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	64 000 000
Summa långfristiga skulder		64 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (inkl omförhandling av lån nästkommande år)	Not 17	54 415 079
Leverantörsskulder		1 286 470
Övriga skulder		107 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 935 226
Summa kortfristiga skulder		58 743 834
Summa eget kapital och skulder	251 358 777	253 374 278



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	828 976	2 371 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 731 774	2 731 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 560 750	5 103 618
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-48 322	-58 875
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 379 945	181 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 892 373	5 226 588
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	58 710	168 395
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	58 710	168 395
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 224 421	-2 755 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 224 421	-2 755 925
Årets kassaflöde	726 662	2 639 058
Likvidamedel vid årets början	15 126 807	12 487 749
Likvidamedel vid årets slut	15 853 469	15 126 807
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år

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	12 844 140	12 844 140
Årsavgifter, lokaler	51 860	51 862
Hyrer, lokaler	2 954 721	2 848 763
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 004	-2 004
Bränsleavgifter, bostäder	1 196 032	1 196 030
Debiterad fastighetsskatt	417 607	364 136
Summa nettoomsättning	17 462 356	17 302 927

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Gemensamhetslokal	17 100	15 500
Övernattningslägenhet, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	135 638	71 235
Utdelning Söderdäcket, inkl.eldebitering samt gångförbindelse BRF Saturnus	1 185 527	712 532
Summa övriga rörelseintäkter	1 338 265	799 267



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-990 613	-704 092
Reparationer	-453 337	-431 856
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-758 104	-685 144
Tomträttsavgäld	-4 222 000	-3 838 167
Försäkringspremier	-251 512	-243 708
Kabel- och digital-TV	-49 801	-48 401
Återbäring från Riksbyggen	3 500	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 148	-8 910
Serviceavtal	-18 170	-17 273
Obligatoriska besiktningar	-116 064	-63 461
Snö- och halkbekämpning	-215 318	-241 186
Ersättningar till hyresgäster	0	-132
Förbrukningsmaterial-/inventarier	-6 553	-2 378
Vatten	-517 646	-471 760
Fastighetsel	-1 745 114	-823 964
Uppvärmning	-1 350 801	-1 394 350
Sophantering och återvinning	-555 442	-433 196
Förvaltningsarvode drift	-1 570 174	-1 358 736
Summa driftskostnader	-12 821 298	-10 763 714

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-245 538	-240 466
IT-kostnader	-29 300	-21 332
Arvode, yrkesrevisor	-26 041	-24 228
Övriga försäljningskostnader	-3 000	-2 700
Övriga förvaltningskostnader	-66 808	-75 191
Kreditupplysningar	-4 148	-6 067
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 059	-57 778
Telefon och porto	-19 563	-17 248
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-42
Medlems- och föreningsavgifter	-10 700	-10 700
Konsultarvoden	-27 800	-27 597
Bankkostnader	-2 520	-2 110
Advokat och rättegångskostnader	-94 750	-64 625
Övriga externa kostnader	-39 835	-106 478
Summa övriga externa kostnader	-618 060	-656 560



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-265 600	-261 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 000	-40 000
Sociala kostnader	-83 498	-68 256
Summa personalkostnader	-369 098	-369 806

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 731 774	-2 731 774
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 731 774	-2 731 774

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 894	36 289
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 894	36 289

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	87 217	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	3 008
Övriga ränteintäkter	684	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	87 977	3 008

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 546 286	-1 247 793
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 546 286	-1 247 793



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	327 812 941	327 812 941
Tillkommande utgifter	801 750	801 750
	328 614 691	328 614 691
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 614 691	328 614 691

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-91 555 929	-88 824 155
Tillkommande utgifter	-801 750	-801 750
	-92 357 679	-89 625 905

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 731 775	-2 731 775
	-2 731 775	-2 731 775

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-95 089 454 **-92 357 680**

Restvärde enligt plan vid årets slut

233 525 237 **236 257 011**

Varav

Byggnader	233 525 237	236 257 011
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Bostäder	877 000 000	628 000 000
Lokaler	43 000 000	37 000 000

Totalt taxeringsvärde

920 000 000 **665 000 000**

varav byggnader

353 000 000 *265 400 000*

varav mark

567 000 000 *399 600 000*

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	271 509	330 218
Summa andra långfristiga fordringar	271 509	330 218

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 316	30
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 316	30



Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	311 668	384 628
Skattekonto	165 336	164 652
Summa övriga fordringar	477 004	549 280

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 234	52 614
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 527	38 351
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 674	12 444
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 304	7 455
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 755	53 068
Förutbetald tomträttsavgäld	1 035 750	947 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 229 244	1 110 932

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	5 403 233	5 369 776
Transaktionskonto	10 450 235	9 757 031
Summa kassa och bank	15 853 468	15 126 807

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	118 415 079	122 639 500
Lån som löper ut under kommande räkenskapsår	-54 415 079	-55 639 391
Långfristig skuld vid årets slut	64 000 000	67 000 109

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-04-30	19 225 000,00	-15 000 000,00	4 225 000,00	0,00
DANSKE BANK		2022-09-30	18 328 030,00	-18 328 030,00	0,00	0,00
DANSKE BANK		2022-09-30	18 086 391,00	-18 086 391,00	0,00	0,00
NORDEA	2,88%	2023-11-29	0,00	36 415 000,00	0,00	36 415 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2023-10-30	18 000 079,00	0,00	0,00	18 000 079,00
SEB	2,11%	2024-04-28	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2025-12-30	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2026-07-30	19 000 000,00	0,00	0,00	19 000 000,00
Summa			122 639 500,00	579,00	4 225 000,00	118 415 079,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld enligt RevU-18 trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	967	1 571
Upplupna räntekostnader	160 044	119 292
Upplupna driftskostnader	70 871	15 578
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 859	9 056
Upplupna elkostnader	326 347	89 770
Upplupna vattenavgifter	53 145	39 729
Upplupna värmekostnader	205 012	209 348
Upplupna kostnader för renhållning	96 558	80 863
Upplupna revisionsarvoden	31 600	30 000
Upplupna styrelsearvoden	3 078	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 305	94 285
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 924 440	1 658 358
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 935 226	2 352 848

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	233 752 000	233 752 000
Varav i Lantmäteriets ägararkiv	-43 888 000	-43 888 000
Summa ställda fastighetsinteckningar	189 864 000	189 864 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signaturer

Ort och datum

Daniel Humble

Anna Ståhl-Isaksson

Lars Fernandez

Anna-Clara Fredriksson

Stefan Karmedal

Lotta Fredstam

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

Engzells Revisionsbyrå

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ester Askaner
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557490695434

Dokument

231032 Årsredovisning 2022, utan bilagor Huvuddokument 23 sidor Startades 2023-04-12 13:41:48 CEST (+0200) av Alva Larsson (AL) Färdigställt 2023-04-19 16:55:11 CEST (+0200)	231032 Bilagor Bilaga 1 7 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Alva Larsson (AL)
---	--

Initierare

Alva Larsson (AL) Riksbyggen alva.larsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Daniel Humble (DH) tillminmail@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL HUMBLE" Signerade 2023-04-12 14:33:24 CEST (+0200)	Anna Ståhl-Isaksson (AS) anna.stal_isaksson@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA STÅL ISAKSSON" Signerade 2023-04-12 13:50:57 CEST (+0200)
Lars Fernandez (LF1) lars.fernandez@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-GERHARD FERNANDEZ" Signerade 2023-04-12 14:14:52 CEST (+0200)	Anna-Clara Fredriksson (AF) brfannaclara@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-CLARA FREDRIKSSON" Signerade 2023-04-14 09:38:59 CEST (+0200)
Stefan Karmedal (SK) stefankarmedahl@gmail.com	Lotta Fredstam (LF2) Lotta.Fredstam@riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557490695434



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Ulf Karmedal"
Signerade 2023-04-12 14:35:39 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lotta Maria Fredstam"
Signerade 2023-04-13 11:10:37 CEST (+0200)

Ester Askaner (EA)
ester.askaner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ESTER ASKANER"
Signerade 2023-04-17 19:20:25 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2023-04-19 16:55:11 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket, org.nr 716418-6251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Överdäcket för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Ester Askander
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490697537

Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2023-04-18 09:58:12 CEST (+0200) av Alva Larsson (AL)
Färdigställt 2023-04-19 16:55:59 CEST (+0200)

Initierare

Alva Larsson (AL)
Riksbyggen
alva.larsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Ester Askaner (EA)
ester.askaner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ESTER ASKANER"
Signerade 2023-04-19 09:50:06 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Per Engzell"*
Signerade 2023-04-19 16:55:59 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>



Vårt uppdrag

Föreningsstämman 2022 valde Tove Alsterdal (sammankallande), Ewa Ihrman och Ann Bernes till valberedning för kommande period.

Enligt föreningens stadgar har valberedningen till uppgift att föreslå medlemmar till en styrelse som på ett kompetent och betryggande sätt kan fullgöra sina uppgifter. Den ska i sina förslag sträva efter balans i fråga om ledamöternas ålder, kön, adress inom föreningen och bakgrund (kompetens, kunskap och erfarenhet). Valberedningen ska också föreslå styrelseordförande och revisorer jämte revisorssuppleant samt ersättning till styrelse och suppleanter.

Härutöver ska stämman välja valberedning och besluta om ersättning till styrelse, revisorer och valberedning.

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter med minst tre och högst sju suppleanter, varav Riksbyggen utser en ledamot och en suppleant och föreningsstämman utser övriga ledamöter och suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter utses för en period av högst två år. Av tradition utser stämman ordförande för ett år i taget. Även suppleanter brukar utses på ett år. Föreningsstämman ska också utse en extern och en intern revisor jämte suppleanter. Om extern revisor är ett registrerat revisionsbolag utses suppleant endast för intern revisor.

Valberedningens arbete

Inför årets stämma har två ordinarie ledamöter avböjt omval: Anna Ståhl-Isaksson och Anna-Clara Fredriksson, dessutom har suppleanten Margaretha Forsberg-Larm föreslagit att hon träder tillbaka efter tre år.

Lars Fernandez och Stefan Karmedahl sitter kvar som valda på två år.

Enskilda möten har hållits med samtliga styrelsemedlemmar för att få en bild av hur styrelsen fungerar och vilka kompetenser som kan behövas framöver. Vi har diskuterat en utökning av styrelsen med en ordinarie ledamot men stannade vid att föreslå att fortsätta med samma antal som tidigare. Vi föreslår alltså att styrelsen även kommande verksamhetsår består av sex ledamöter och fyra suppleanter (varav en ledamot och en suppleant utses av Riksbyggen).

Föreningens revisor har under många år varit Per Engzell vid Engzells revisionsbyrå. Det har visat sig att vi har en formulering i stadgarna (§68) som ställer till det: att det SKA vara en godkänd revisor. Den titeln finns inte längre, men den som tidigare haft den kan fortsätta betala för den, vilket Engzells inte gör (och inte många andra heller). I moderna stadgar står det "BÖR vara en godkänd revisor".

Efter mycket diskuterande fram och tillbaka, och sökande efter alternativ, har valberedningen i dialog med Riksbyggen och ordförande kommit fram till att vi föreslår omval av Per Engzell som revisor, samtidigt som styrelsen föreslår en stadgeändring i takt med tiden. Det här kräver också utlysande av en extrastämma.

Vi är medvetna om att detta frångår en formulering i stadgarna, men hänvisar till lagen om ekonomiska föreningar som står över en brf-förenings stadgar.

Valberedningens förslag för verksamhetsåret 2023/2024

- Åke Allard föreslås till ordförande vid stämman
- Styrelsen ska bestå av sex ledamöter och fyra suppleanter, varav fem ledamöter och tre suppleanter utses av stämman
- **Arvoden**
 - o Till styrelsen som helhet, inklusive suppleanter, föreslås utgå med 5,5 prisbasbelopp, att fördelas inom styrelsen (oförändrat)
 - o Till externrevisorn ska utgå enligt godkänd räkning
 - o Till internrevisorn ska utgå med 5 000 kronor (oförändrat)
 - o Till valberedningen (enligt styrelsens förslag) med 15 000 kronor (oförändrat)
-
- **Ordinarie ledamöter:**
- **Daniel Humble** väljs till ordinarie ledamot och styrelsens ordförande på ett år (omval)
- **Maria Bartholdson** väljs till ordinarie ledamot på två år (tidigare suppleant)
- **Daniel Edström** väljs till ordinarie ledamot på två år (tidigare suppleant)
-
- Dessutom är följande ordinarie ledamöter valda på två år till 2024:
- **Lars Fernandez**
- **Stefan Karmedahl**
-
- **Suppleanter:**
- **Malin Kärn** väljs till suppleant på ett år (nyval)
- **David Löwy** väljs till suppleant på ett år (nyval)
- **Fredric Eriksson** väljs till suppleant på ett år (nyval)
-
- **Engzell Revisionsbyrå** väljs till extern revisor på ett år (omval)
- **Lars-Ola Persson** väljs till intern revisor på ett år (nyval)
- **Björn Börjesson** väljs till revisorssuppleant på ett år (omval)

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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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).

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.

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

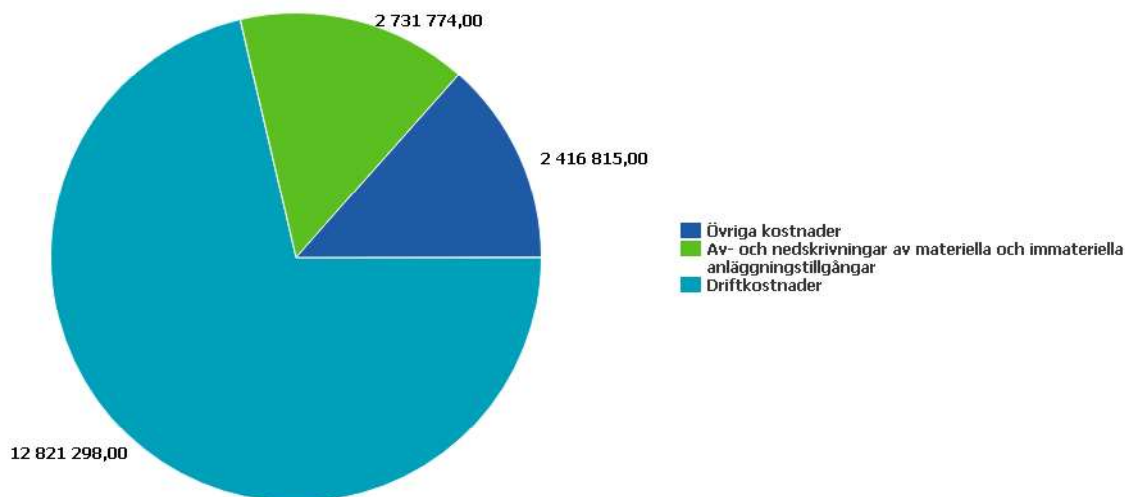
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

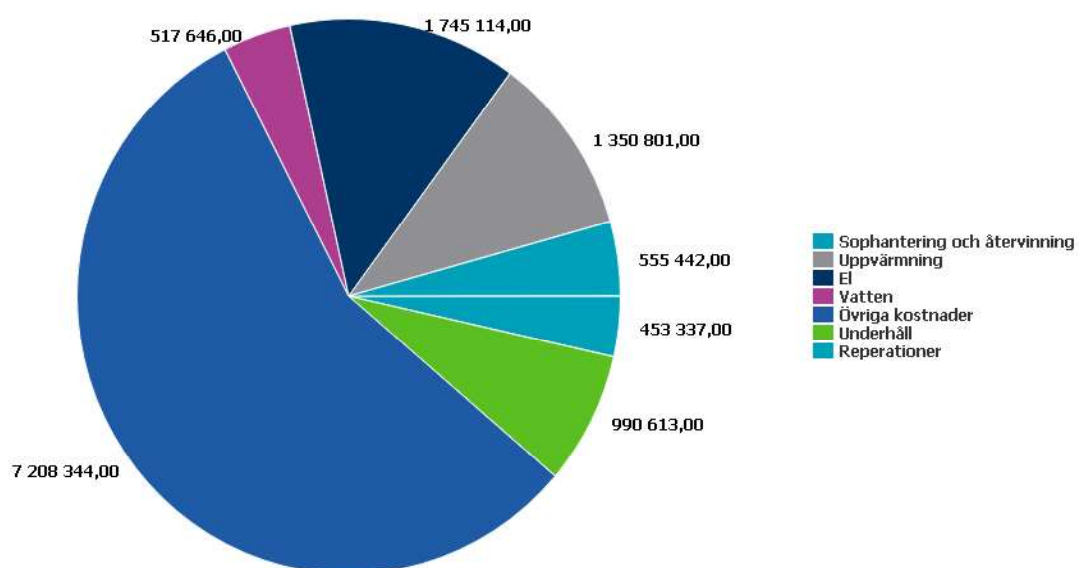
Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 821 298	10 763 714
Övriga externa kostnader	618 060	656 560
Personalkostnader	369 098	369 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 731 774	2 731 774
Finansiella poster	1 429 657	1 208 495
Summa kostnader	17 969 887	15 730 350



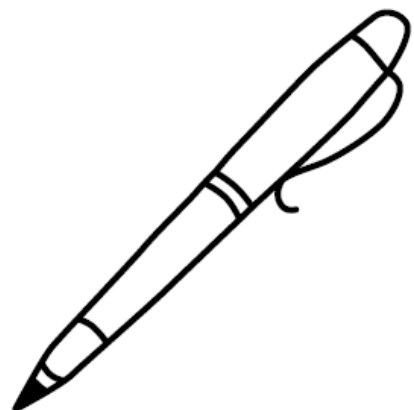
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	291 223	537 862
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	43 721	47 421
Trädgårdsskötsel grundavtal	189 215	189 394
Trädgårdsskötsel extra debiterat	199 804	131 263
Rabatt/återbäring från RB	-3 500	-3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	4 148	8 910
Serviceavtal	18 170	17 273
Inre skötsel/städ grund	466 923	447 314
Inre skötsel/städ extra	83 550	5 481
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	2 961
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	75 184	60 500
Hissbesiktning	40 880	0
Snö- och halkbekämpning	215 318	241 186
Rep bostäder utg för köpta tj	22 338	18 388
Rep lokaler utg för köpta tj	2 284	15 865
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	525	18 707
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	37 194	66 948
Rep installationer utg för köpta tj	0	3 424
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	30 225	20 227
Rep install utg för köpta tj Värme	108 740	10 097
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9 775	74 326
Rep install utg för köpta tj El	11 683	3 480

Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	15 280	23 755
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	11 795
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 802	38 051
Rep huskropp utg för köpta tj	0	769
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1 050	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	2 656	12 309
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 424	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	909	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	6 206	31 167
Rep markytor utg för köpta tj	8 941	0
Övriga Reparationer	63 419	0
Vattenskador	56 886	11 073
Vandalisering	67 000	71 475
UH lokaler utg för köpta tj	0	404 602
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	102 343
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	91 486	61 834
UH installationer utg för köpta tj Värme	80 694	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	326 285	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	115 279	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	376 869	60 719
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	74 594
Fastighetsel	1 745 114	823 964
Uppvärmning	1 350 801	1 394 350
Vatten	517 646	471 760
Sophämtning	517 815	417 287
Extra sophämtning	37 627	15 909
Fastighetsförsäkring	251 512	243 708
Ersättningar till hyresgäster	0	132
Tomträttsavgälder	4 222 000	3 838 167
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	49 801	48 401
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	259 548	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	36 191	0
Fastighetsskatt	758 104	685 144
Förbrukningsinventarier	5 654	1 953
Förbrukningsmaterial	899	425
Summa driftkostnader	12 821 298	10 763 714



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



RB BRF Överdäcket

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

