

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Kristianstadshus nr 2
Org nr: 738200-4153

2021-09-01 – 2022-08-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kristianstadshus nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Kristianstads Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-04-02. Nuvarande stadgar registrerades 2021-05-25.

Årets resultat, enligt resultaträkningen, är 221 tkr bättre än föregående år. Det förbättrade resultatet beror på en högre nettoomsättning samt att föreningen föregående år hade höga pantbrevskostnader på grund av nyupplåning. Resultatet efter fondförändringar, där den verkliga underhållskostnaden är borträknad och man i stället räknar med avsättningen till underhållsfonden, är 921 tkr bättre än föregående år vilket till stor del beror på en lägre avsättning till underhållsfonden på grund av att föreningen gått över till redovisning enligt K3-regelverket. Det är detta resultat styrelsen använder i budgetarbetet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 28%. Förändringen beror främst på att lån som omförhandlas under kommande räkenskapsår räknas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras. De klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 145% till 359%.

I resultatet ingår avskrivningar med 372 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 746 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Musketören 2 i Kristianstads kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastigheternas adresser är Björkvägen 3 och 5 samt Skogsvägen 6 i Kristianstad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	36
3 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	8
Garage	4
P-platser	39

Total tomtarea 6 023 m²

Total bostadsarea 3 237 m²

Total lokalarea 135 m²

Årets taxeringsvärde 38 292 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 34 272 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Kabel-tv	Telia
El	Bixia och C4 Elnät

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 97 tkr och planerat underhåll för 14 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 339 tkr per år för de närmaste 50 åren. Detta motsvarar en årlig kostnad på 101 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 101 kr/m². Avsättningen är lägre än tidigare år på grund av föreningens byte till K3-regelverket.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	2019
Stambyte källarplan	2017
Övriga stammar – rörinfodring	2012
Fönster och dörrar	2005
Balkonger	2004
Tvättstugor	2002

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	9 917
Installationer	4 526

Årets utförda underhåll avser installation av mangel till tvättstugan samt dörrstängare.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Åke Persson	Ordförande	2023
Eva Solfors	Vice ordförande	2024
Mari Larsson	Sekreterare	2024
Katarina Andersson	Ledamot	2023
Niclas Berg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna-Lena Gunnarsson	Suppleant	2023
Kristina Ridell Bergkvist	Suppleant	2024*
Emelie Nilsson Marzari	Suppleant Riksbyggen	

*Kristina Ridell Bergkvist har på egen begäran avgått men då stämman inte valt en ersättare har inte utträdet kunnat registreras på grund av stadgekravet om minst tre suppleanter.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Roland Persson	Föreningsrevisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ylva Larsson Rosander	2023

Valberedning

Styrelsen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har sedan 2020 haft ett större projekt med bland annat fasadrenovering, renovering av källartrappor samt dränering, dessutom har parkeringsplatser med möjlighet till laddning av elbilar har byggts, vilket gör att 9 parkeringsplatser har tillkommit. Projektet har fortsatt under verksamhetsåret och blir färdigställt under september 2022. Kostnaden är bokförd som pågående arbete och finns specificerad i not 13.

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till att redovisa enligt K3-regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2022-10-01.

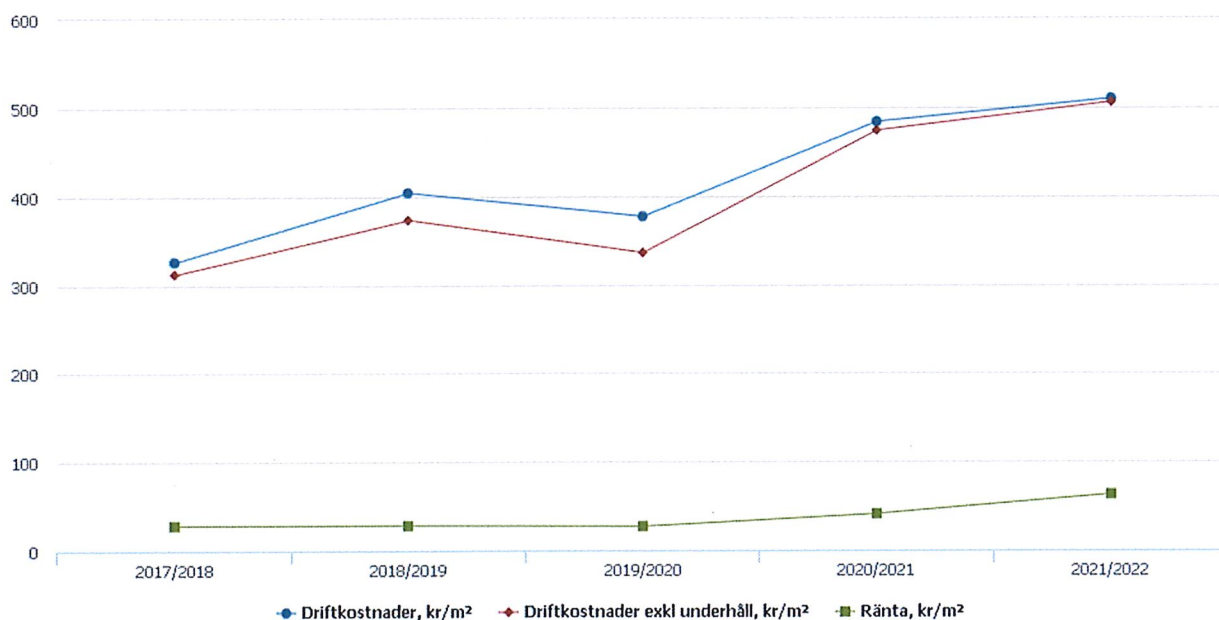
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 802 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	2 743	2 646	2 625	2 544	2 446
Resultat efter finansiella poster	374	153	447	296	495
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	101	314	167	133	134
Balansomslutning	23 402	21 471	8 643	8 339	8 316
Soliditet %	11	10	24	19	16
Likviditet %	28	48	553	417	311
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	802	779	767	753	744
Driftkostnader, kr/m ²	510	484	377	404	326
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	506	474	336	373	312
Ränta, kr/m ²	63	41	27	28	28
Lån, kr/m ²	6 030	5 217	1 842	1 883	1 925
Skuldkvot %	6,77	6,36	2,31	2,45	2,63



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

[Handwritten signature]

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 000	2 703 098	-694 895	153 253
Disposition enl. årsstämmobeslut			153 253	-153 253
Reservering underhållsfond		339 000	-339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 443	14 443	
Årets resultat				374 054
Vid årets slut	55 000	3 027 655	-866 199	374 054

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-541 642
Årets resultat	374 054
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-339 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 443
Summa	-492 145

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 492 145

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 742 941	2 645 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 134	120 712
Summa rörelseintäkter		3 004 075	2 766 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 720 122	-1 631 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 506	-412 434
Personalkostnader	Not 6	-58 972	-56 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 060	-372 419
Summa rörelsekostnader		-2 405 660	-2 472 798
Rörelseresultat		598 415	293 588
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 776	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 426	1 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-234 563	-149 433
Summa finansiella poster		-224 361	-140 335
Resultat efter finansiella poster		374 054	153 253
Årets resultat		374 054	153 253

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 772 456	5 093 807
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	265 163	281 403
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	15 342 500	13 323 750
Summa materiella anläggningstillgångar		20 380 118	18 698 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		20 461 118	18 779 960
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	823	506
Övriga fordringar	Not 16	258 398	259 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	83 067	79 698
Summa kortfristiga fordringar		342 288	340 042
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 598 133	2 351 171
Summa kassa och bank		2 598 133	2 351 171
Summa omsättningstillgångar		2 940 421	2 691 213
Summa tillgångar		23 401 539	21 471 173

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 000	55 000
Fond för yttre underhåll		3 027 655	2 703 098
Summa bundet eget kapital		3 082 655	2 758 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-866 199	-694 895
Årets resultat		374 054	153 253
Summa fritt eget kapital		-492 145	-541 642
Summa eget kapital		2 590 510	2 216 456
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 304 750	13 591 198
Summa långfristiga skulder		10 304 750	13 591 198
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 027 198	4 000 750
Leverantörsskulder	Not 20	64 103	1 271 225
Övriga skulder	Not 21	1 207	21 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	413 771	370 051
Summa kortfristiga skulder		10 506 279	5 663 518
Summa eget kapital och skulder		23 401 539	21 471 173

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Det är föreningens första räkenskapsår där K3-regelverket tillämpas. Redovisningsprinciperna som har ändrats är att avskrivningen på fastigheten nu är indelad i komponenter. Jämförelseåret har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	20
Byggnad dörrar	Linjär	50
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	20-30
Byggnad fönster	Linjär	30
Byggnad inre ytskikt	Linjär	35
Byggnad specialanpassningar	Linjär	10
Byggnad stomme	Linjär	50
Byggnad tak	Linjär	20-50
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15-20
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	25-50
Byggnad ventilation	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	3-5
Inventarier & verktyg	Linjär	15
Markanläggningar	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 594 746	2 522 259
Hyror, lokaler	7 980	7 910
Hyror, garage	8 640	8 640
Hyror, p-platser	37 920	28 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 120	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 280	-3 120
Elavgifter	100 055	83 885
Summa nettoomsättning	2 742 941	2 645 674

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	179 866	59 770
Övriga ersättningar	18 192	12 115
Fakturerade kostnader	0	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	63 077	47 567
Summa övriga rörelseintäkter	261 134	120 712

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-14 443	-34 383
Reparationer	-97 155	-73 531
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 946	-81 506
Försäkringspremier	-33 278	-31 207
Kabel- och digital-TV	-183 787	-122 504
Återbäring från Riksbyggen	6 300	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 275	-10 749
Obligatoriska besiktningar	0	-18 906
Snö- och halkbekämpning	-30 331	-35 518
Förbrukningsinventarier	-24 411	-15 255
Vatten	-103 784	-113 726
Fastighetsel	-304 119	-206 580
Uppvärmning	-466 839	-479 460
Sophantering och återvinning	-73 575	-71 021
Förvaltningsarvode drift	-294 480	-342 315
Summa driftskostnader	-1 720 122	-1 631 862

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-144 853	-144 029
IT-kostnader	0	-833
Arvode, yrkesrevisorer	-10 300	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-6 408	-9 804
Kreditupplysningar	-759	-3 303
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 184	-12 122
Representation	-2 075	-1 002
Kontorsmateriel	-6 639	-15 462
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-62 020	-213 735
Summa övriga externa kostnader	-254 506	-412 434

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-39 833	-38 269
Sammanträdesarvoden	-8 115	-11 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 365	0
Övriga kostnadsersättningar	-3 300	-220
Sociala kostnader	-6 359	-6 344
Summa personalkostnader	-58 972	-56 083

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-50 615	-41 700
Avskrivningar på Byggnad	-270 737	-307 902
Avskrivning Inventarier och verktyg	-2 106	0
Avskrivning Installationer	-48 602	-22 818
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-372 060	-372 419

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 776	7 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 776	7 776

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 298	862
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	129	459
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 426	1 321

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-213 028	-137 257
Övriga räntekostnader	0	-28
Övriga finansiella kostnader	-21 535	-12 148
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-234 563	-149 433

Not 11 Byggnader, mark och markanläggningar

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	868 420	868 420
Mark	240 672	240 672
Markanläggning	649 322	649 322
Tillkommande utgifter	11 029 471	11 029 471
	12 787 885	12 787 885

Omklassificeringar i samband med övergång till K3

Tillkommande utgifter	-11 029 471	0
Byggnader	10 895 746	0
Markanläggning	133 725	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 787 885	12 787 885

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 306 024	-6 998 122
Markanläggningar	-388 054	-346 354
	-7 694 078	-7 344 476

Årets avskrivningar

Årets avskrivningar byggnader	-270 737	-307 902
Årets avskrivningar markanläggningar	-50 615	-41 700
	-321 352	-349 602

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 015 430	-7 694 078
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 772 455	5 093 807
--	------------------	------------------

Varav

Byggnad	4 249 810	0
Mark	240 672	240 672
Tillkommande utgifter	0	4 591 867
Markanläggningar	281 973	261 268

Taxeringsvärden

Bostäder	38 200 000	34 000 000
Lokaler	92 000	272 000

Totalt taxeringsvärde

	38 292 000	34 272 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 045 000</i>	<i>23 012 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 247 000</i>	<i>11 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Installationer	440 500	440 500
Inventarier och verktyg	0	0
	440 500	440 500
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	34 469	0
	34 469	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	474 969	440 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-159 097	-136 280
Inventarier och verktyg	0	0
	-159 097	-136 280
Årets avskrivningar		
Installationer	-48 602	-22 818
Inventarier och verktyg	-2 106	0
	-50 708	-22 818
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-207 699	-159 097
Inventarier och verktyg	-2 106	0
	-209 805	-159 097
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-209 805	-159 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	265 164	281 403

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	13 323 750	0
Årets förändring	2 018 750	13 323 750
Summa vid årets slut	15 342 500	13 323 750

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag <i>Riksbyggens Intresseförening, 162 andelar á 500 kr</i>	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	81 000	81 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	536	506
Kundfordringar	287	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	823	506

Not 16 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	47 866	49 306
Skattekonto	210 532	210 532
Summa övriga fordringar	258 398	259 838

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 289	16
Förutbetalda försäkringspremier	11 209	10 861
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 258	36 667
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 613	30 723
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 698	1 431
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 067	79 698

Not 18 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	603	203
Bankmedel	11 995	14 832
Transaktionskonto	2 585 535	2 336 136
Summa kassa och bank	2 598 133	2 351 171

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	20 331 948	17 591 948
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-9 743 198	-3 812 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-284 000	-188 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 304 750	13 591 198

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,68%	2021-08-25	1 352 750,00	-1 342 750,00	10 000,00	0,00
SWEDBANK	1,58%	2022-06-28	1 500 000,00	-1 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,58%	2022-06-28	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,68%	2022-09-23	1 389 448,00	0,00	0,00	1 389 448,00
SWEDBANK	1,10%	2023-03-24	4 821 000,00	0,00	48 000,00	4 773 000,00
SWEDBANK	1,11%	2023-03-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,58%	2023-04-25	828 750,00	0,00	100 000,00	728 750,00
SWEDBANK	0,78%	2024-06-19	3 700 000,00	0,00	0,00	3 700 000,00
SWEDBANK	1,03%	2025-09-25	0,00	3 000 000,00	72 000,00	2 928 000,00
SWEDBANK	0,91%	2025-09-25	0,00	3 842 750,00	30 000,00	3 812 750,00
Summa			17 591 948,00	3 000 000,00	260 000,00	20 331 948,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 284 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 743 198 kr exklusive amortering till betalning kommande räkenskapsår vilket gör att även den summan klassificeras som kortfristig. Resterande skuld om 10 304 750 exklusive amortering förfaller efter kommande räkenskapsår och utgör långfristig skuld. Inget lån har bindningstid som överstiger 5 år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	64 103	1 271 225
Summa leverantörsskulder	64 103	1 271 225

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	13	13
Skuld för moms	997	19 566
Skuld sociala avgifter och skatter	197	-67
Avräkning hyror och avgifter	0	1 980
Summa övriga skulder	1 207	21 492

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	5 339	5 437
Upplupna räntekostnader	26 337	25 956
Upplupna elkostnader	47 333	20 112
Upplupna värmekostnader	18 048	20 908
Upplupna kostnader för renhållning	6 054	5 922
Upplupna revisionsarvoden	10 300	10 000
Upplupna styrelsearvoden	44 210	47 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 999	4 725
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	247 152	229 097
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413 771	370 051

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	20 582 000	17 629 000

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Kristianstadshus nr 2
Org.nr 738200-4153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kristianstadshus nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Kristianstadshus nr 2 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



FAKTOR

Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 16 december 2022


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Styrelsens underskrifter

Kristianstad 221123
Ort och datum

Per-Åke Persson
Per-Åke Persson

Eva Solfors
Eva Solfors

Mari Larsson
Mari Larsson

Katarina Andersson
Katarina Andersson

Niclas Berg
Niclas Berg

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-12-16

Håkan Ekstrand

Håkan Ekstrand
Faktor AB
Auktoriserad revisor

Roland Persson

Roland Persson
Förtroendevald revisor

RB BRF Kristianstadshus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Kristianstadshus nr 2 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

