

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening  
Baletten  
Org nr: 769626-8767



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF BRF Baletten får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en social, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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 2013-09-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-22.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på ökande driftskostnader

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 0 lån som ska villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 20 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Baletten 20 i Umeå kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adress är Balettgränd i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 4     |
| 2 rum och kök | 4     |
| 3 rum och kök | 12    |
| 4 rum och kök | 4     |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Total tomtarea              | 3 084 m <sup>2</sup> |
| <b>Bostäder bostadsrätt</b> | 1 491 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea           | 1 491 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 27 098 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 27 098 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 77 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan** visar på ett underhållsbehov på 9 108 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 293 tkr. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

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

#### **Årets utförda underhåll**

| <b>Beskrivning</b> | <b>Belopp</b> |
|--------------------|---------------|
| Installationer     | 48 750        |

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

### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Sebastian Kallioniemi      | Ordförande         | 2025                                 |
| Daniel Brandt              | Sekreterare        | 2025                                 |
| Thomas Lundberg            | Vice ordförande    | 2025                                 |
| Nils Jakobsson             | Ledamot            | 2025                                 |
| Laila Karlsson             | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Ingemar Bergström          | Suppleant            | 2025                                 |
| Torbjörn Mattsson          | Suppleant            | 2025                                 |
| Annika Isaksson            | Suppleant Riksbyggen |                                      |

### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| KPMG Umeå                  | Auktoriserad revisor |                                      |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Matilda Ersson      | 2025                                 |
| Monica Bergström    | 2025                                 |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 32 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 12,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 823 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

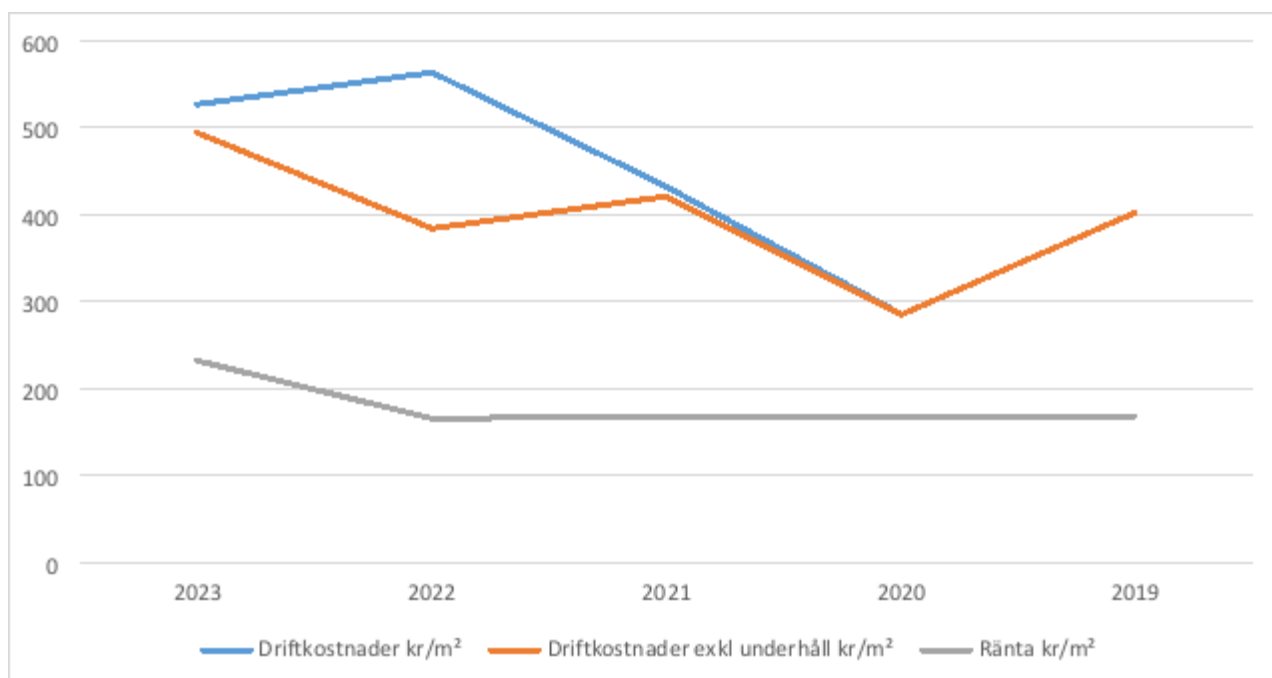
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 1 300  | 1 160  | 1 131  | 1 126  | 1 124  |
| Resultat efter finansiella poster*             | -278   | -218   | -295   | -46    | -192   |
| Soliditet %*                                   | 60     | 60     | 60     | 60     | 60     |
| Likviditet %                                   | 319    | 19     | 381    | 432    | 302    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 94     | 78     | 93     | 93     | 93     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 871    | 732    | 714    | 710    | 708    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 165    | 153    | 148    | 143    | 145    |
| Sparande kr/kvm*                               | 46     | 233    | 12     | 169    | 71     |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 11 626 | 11 682 | 11 738 | 11 795 | 11 851 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 11 626 | 11 682 | 11 738 | 11 795 | 11 851 |
| Räntekänslighet %*                             | 13,3   | 16,0   | 16,4   | 16,6   | 16,7   |

\*obligatoriska nyckeltal



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktssytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktssytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Uppllysning vid förlust:**

Årets underskott beror till största delen på ökande räntekostnader efter omsättning av lån samt ökade driftskostnader. Styrelsen har inför 2024 höjt årsavgiften med 10 % för att kompensera för detta. Under 2025 har föreningen ytterligare ett lån med låg ränta som ska villkorsändras, vilket i nuvarande ränteläge medför ökade räntekostnader. Detta kommer sannolikt leda till ytterligare höjning av årsavgiften.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet            |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                   | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                           | 26 515 000        | 0                       | 0                      | 258 254             | -556 314               | -218 346          |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                   |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                   |                         |                        |                     | -218 346               | 218 346           |
| Reservering underhållsfond                        |                   |                         |                        | 293 000             | -293 000               |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                   |                         |                        | -48 750             | 48 750                 |                   |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0                 | 0                       |                        |                     |                        |                   |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                   |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Årets resultat                                    |                   |                         |                        |                     |                        | -278 467          |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>26 515 000</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>               | <b>502 504</b>      | <b>-1 018 910</b>      | <b>-278 467</b>   |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -774 660          |
| Årets resultat                          | -278 467          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -293 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 48 750            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-1 297 377</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 297 377

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 299 924                | 1 160 265                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 89 285                   | 232 730                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 389 209</b>         | <b>1 392 995</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -784 118                 | -837 384                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -208 125                 | -211 767                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -36 138                  | -26 155                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -297 989                 | -297 989                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 326 369</b>        | <b>-1 373 295</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>62 840</b>            | <b>19 700</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 720                      | 3 456                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 2 988                    | 5 851                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -345 015                 | -247 353                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-341 307</b>          | <b>-238 046</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-278 467</b>          | <b>-218 346</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-278 467</b>          | <b>-218 346</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 42 163 358        | 42 461 346        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>42 163 358</b> | <b>42 461 346</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 11 | 36 000            | 36 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>36 000</b>     | <b>36 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>42 199 358</b> | <b>42 497 346</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | Not 12 | 71 332            | 70 071            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 96 413            | 88 579            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>167 745</b>    | <b>158 650</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 955 025           | 1 008 254         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>955 025</b>    | <b>1 008 254</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 122 770</b>  | <b>1 166 904</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>43 322 127</b> | <b>43 664 251</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 26 515 000        | 26 515 000        |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 502 504           | 258 254           |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>27 017 504</b> | <b>26 773 254</b> |                   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -1 018 910        | -556 314          |                   |
| Årets resultat                               | -278 467          | -218 346          |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-1 297 377</b> | <b>-774 660</b>   |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>25 720 127</b> | <b>25 998 594</b> |                   |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15            | 17 250 000        | 11 640 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>17 250 000</b> | <b>11 640 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15            | 84 000            | 5 778 000         |
| Leverantörsskulder                           |                   | 88 886            | -5 250            |
| Övriga skulder                               | Not 16            | 376               | 1                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17            | 178 739           | 252 906           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>352 000</b>    | <b>6 025 657</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                   | <b>43 322 127</b> | <b>43 664 251</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -278 467         | -218 346         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 297 989          | 297 989          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>19 522</b>    | <b>79 643</b>    |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -9 095           | -25 123          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 20 344           | 32 682           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>30 771</b>    | <b>87 202</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -84 000          | -84 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-84 000</b>   | <b>-84 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-53 229</b>   | <b>3 202</b>     |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>1 008 255</b> | <b>1 005 053</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>955 025</b>   | <b>1 008 255</b> |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>                                                |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                  |                  |

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 227 024         | 1 090 915         |
| Hyror, p-platser                      | 79 500            | 79 677            |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -6 600            | -10 327           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 299 924</b>  | <b>1 160 265</b>  |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Kabel-tv-avgifter                      | 72 000            | 0                 |
| Övriga ersättningar                    | 9 988             | 7 680             |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -9                | -3                |
| Erhållna statliga bidrag               | 0                 | 79 021            |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 286             | 146 033           |
| Försäkringsersättningar                | 5 020             | 0                 |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>89 285</b>     | <b>232 730</b>    |

## Not 4 Driftskostnader

|                              | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Underhåll                    | -48 750           | -267 216          |
| Reparationer                 | -77 398           | -60 114           |
| Försäkringspremier           | -31 299           | -27 903           |
| Kabel- och digital-TV        | -80 288           | -37 351           |
| Återbäring från Riksbyggen   | 1 800             | 2 200             |
| Obligatoriska besiktningar   | -2 300            | -2 200            |
| Snö- och halkbekämpning      | -246 927          | -136 665          |
| Förbrukningsinventarier      | -5 527            | -6 359            |
| Vatten                       | -79 457           | -76 546           |
| Fastighetsel                 | -33 098           | -30 992           |
| Uppvärmning                  | -134 115          | -120 154          |
| Sophantering och återvinning | -44 215           | -36 307           |
| Förvaltningsarvode drift     | -2 544            | -37 778           |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-784 118</b>   | <b>-837 384</b>   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                            | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode administration          | -153 620          | -148 856          |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -29 174           | -25 175           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -10 680           | -23 830           |
| Kreditupplysningar                         | -122              | -359              |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 621            | -8 574            |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 920            | -1 920            |
| Bankkostnader                              | -2 988            | -640              |
| Övriga externa kostnader                   | 0                 | -2 413            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-208 125</b>   | <b>-211 767</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                                       | 0                 | -22 000           |
| Sammanträdesarvoden                                   | -25 500           | 0                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 000            | 0                 |
| Sociala kostnader                                     | -7 638            | -4 155            |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-36 138</b>    | <b>-26 155</b>    |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                          | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -297 989          | -297 989          |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-297 989</b>   | <b>-297 989</b>   |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 720               | 3 456             |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>720</b>        | <b>3 456</b>      |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2023-01-01</b> | <b>2022-01-01</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                         | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -345 015          | -247 353          |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-345 015</b>   | <b>-247 353</b>   |

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 35 758 650        | 35 758 650        |
| Mark                                          | 8 809 000         | 8 809 000         |
|                                               | <b>44 567 650</b> | <b>44 567 650</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>44 567 650</b> | <b>44 567 650</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -2 106 304        | -1 808 315        |
|           | <b>-2 106 304</b> | <b>-1 808 315</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -297 989        | -297 989        |
|                             | <b>-297 989</b> | <b>-297 989</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-2 404 293</b> | <b>-2 106 304</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>42 163 358</b> | <b>42 461 346</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 33 354 358 | 33 652 346 |
| Mark      | 8 809 000  | 8 809 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 21 726 000 | 21 726 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>27 098 000</b> | <b>27 098 000</b> |
|--|-------------------|-------------------|

*varav byggnader*

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 23 000 000 | 23 000 000 |
|--|------------|------------|

*varav mark*

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 4 098 000 | 4 098 000 |
|--|-----------|-----------|



**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 36 000        | 36 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>36 000</b> | <b>36 000</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 0             | 70 071        |
| Skattekonto                    | 71 332        | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>71 332</b> | <b>70 071</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 37 199        | 31 299        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 38 405        | 37 214        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 20 809        | 20 066        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>96 413</b> | <b>88 579</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Bankmedel                   | 34 859         | 34 248           |
| Transaktionskonto           | 920 166        | 974 006          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>955 025</b> | <b>1 008 254</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 17 334 000        | 17 418 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -84 000           | -5 778 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>17 250 000</b> | <b>11 640 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA       | 1,10%      | 2025-04-16          | 11 688 000,00        | 0,00                    | 48 000,00          | 11 640 000,00        |
| SWEDBANK     | 4,11%      | 2028-02-25          | 5 730 000,00         | 0,00                    | 36 000,00          | 5 694 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>17 418 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>84 000,00</b>   | <b>17 334 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 16 Tilläggsupplysning till Kassaflödesanalysen**

|                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Erhållen ränta | 3 708             | 9 307             |
| Erlagd Ränta   | -345 015          | -247 353          |

**Not 17 Övriga skulder**

|                                    | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld för moms                     | 376               | 0                 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0                 | 1                 |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>376</b>        | <b>1</b>          |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 28 269            | 37 249            |
| Upplupna driftskostnader                                  | 18 676            | 54 225            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 25 205            |
| Upplupna elkostnader                                      | 3 446             | 4 255             |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 0                 | 18 792            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 18 816            | 16 803            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0                 | 6 561             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 109 532           | 89 816            |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>178 739</b>    | <b>252 906</b>    |

| <b>19 Not Ställda säkerheter</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar           | 18 000 000        | 18 000 000        |

**20 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Sebastian Kallioniemi

---

Daniel Brandt

---

Thomas Lundberg

---

Nils Jakobsson

---

Laila Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Baletten, org. nr 769626-8767

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Baletten för år 2023.

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 2023 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 januari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Baletten för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557517314940

## Document

### 212546 Årsredovisning 2023

Main document

21 pages

*Initiated on 2024-05-13 10:58:35 CEST (+0200) by Annika Isaksson (AI)*

*Finalised on 2024-05-17 12:02:56 CEST (+0200)*

## Initiator

**Annika Isaksson (AI)**

Riksbyggen

*annika.isaksson@riksbyggen.se*

## Signatories

|                                                                                                                     |                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sebastian Kallioniemi (SK)</b><br><i>sebastian@skalli.se</i><br><i>Signed 2024-05-14 05:27:23 CEST (+0200)</i>   | <b>Thomas Lundberg (TL)</b><br><i>thomas.lundberg@volvo.com</i><br><i>Signed 2024-05-13 11:38:12 CEST (+0200)</i>       |
| <b>Laila Karlsson (LK)</b><br><i>laila.karlsson@riksbyggen.se</i><br><i>Signed 2024-05-14 11:49:17 CEST (+0200)</i> | <b>Daniel Brandt (DB)</b><br><i>daniel.brandt@ctsfw.edu</i><br><i>Signed 2024-05-14 22:15:03 CEST (+0200)</i>           |
| <b>Nils Jakobsson (NJ)</b><br><i>Nils.jakobsson@gmail.com</i><br><i>Signed 2024-05-15 16:37:33 CEST (+0200)</i>     | <b>Benjamin Henriksson (BH)</b><br><i>benjamin.henriksson@kpmg.se</i><br><i>Signed 2024-05-17 12:02:56 CEST (+0200)</i> |

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

