

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Ängsvallen
Org nr: 763500-1352





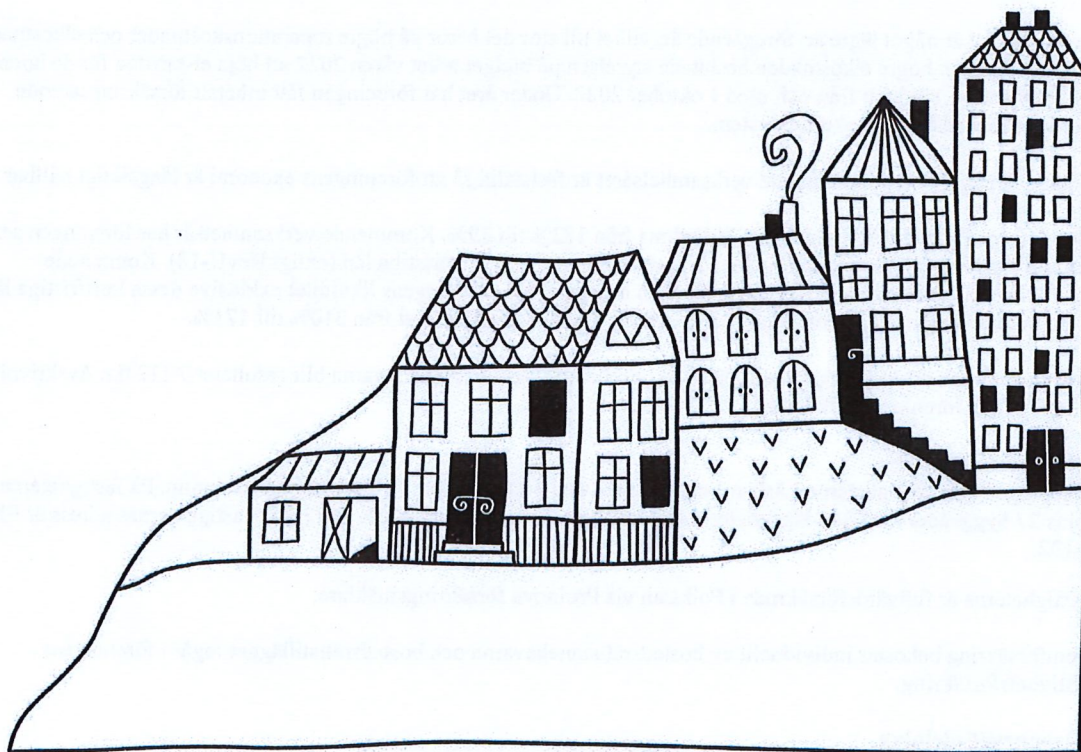
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ångsvallen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2021-07-01 till 2022-06-30

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 Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 23 543 159 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-01.

Årets resultat är något lägre än föregående år, vilket till stor del beror på högre reparationskostnader och elkostnader. För att möta den högre elkostnaden beslutade styrelsen på budgetmötet våren 2022 att höja el-tariffen för de boende från 0,8kr/kwh till 1,8kr/kwh från och med 1 oktober 2022. Under året har föreningen fått utbetalt försäkringsärende gällande åsknedslag av bokningssystem.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 89%. Kommande verksamhetsår har föreningen sex lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Kommande verksamhetsår ska föreningen lösa fyra stycken av dessa lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering och lösen) har förändrats under året från 310% till 171%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 822 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 112 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lärkan 1-6, Vигgen 1 och 3 samt Vipan 1 i Vänersborgs kommun. På fastigheterna finns 27 byggnader med 344 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-75. Fastigheternas adress är Flanaden 2-132.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
40	140	160	4	344



Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
4	185	133

Total tomtarea	55 776 m ²
Total bostadsarea	22 765 m ²
Total lokalarea	512 m ²

Årets taxeringsvärde	252 024 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	214 880 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 994 tkr och planerat underhåll för 586 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2022. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 517 tkr (65 kr/m²) per år för de närmaste 10 åren (2022-2031). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 665 tkr (29 kr/m²). Behållning i underhållsfonden på balansdagen är 14 061 tkr (604 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	156 309
Gjort om soprum till barnvagnsrum	118 878
Rensat ventilationskanalerna, elarbete	264 975
Huskropp utvändigt	25 201
Markytor	21 022

Kommande underhåll**Beskrivning**

Stamrening (Komponentavskrivning)

Byte franska balkonger (40st)

Styrelsen och Riksbyggen kalkylerar för stamrening. Idag påverkar de ökade räntekostnaderna och byggnadskostnaderna utgångsläget.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adrian Muresan	Ordförande	2022
Inga-Lill Flood	Sekreterare	2023
Anders Andersson	Vice ordförande	2022
Majlis Göransson	Ledamot	2023
Blazan Kljajic	Ledamot	2023
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2022
Suppleant	2023
Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Karlsson, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2022
Willy Johansson	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2022
2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 414 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 406 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 okt 2021 då avgifterna höjdes med 2%.

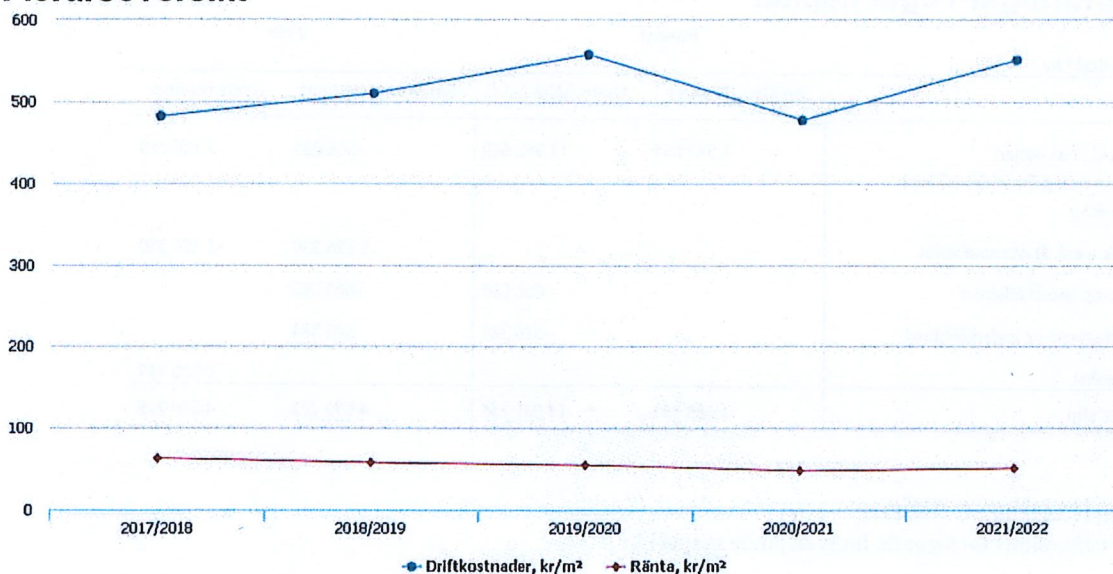
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2022-10-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 892 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 43 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 44 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	21 781	21 478	21 580	20 713	20 583
Årets resultat	4 291	5 126	2 743	1 772	2 918
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 447	7 343	1 725	1 718	2 259
Balansomslutning	93 608	91 244	88 904	88 464	89 024
Soliditet %	26	22	17	14	12
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	171	310	207	172	215
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	89	172	-	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	892	878	878	854	834
Driftkostnader, kr/m²	551	477	558	510	482
Ränta, kr/m²	51	48	55	58	63
Lån, kr/m²	2 814	2 913	3 012	3 113	3 217

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 i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 585 864	13 982 649	-368 033	5 126 350
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			5 126 350	-5 126 350
Reservering underhållsfond		665 000	-665 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-586 384	586 384	
Årets resultat				4 290 719
Vid årets slut	1 585 864	14 061 265	4 679 702	4 290 719

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 758 317
Årets resultat	4 290 719
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-665 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	586 384
Summa	8 970 420

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 970 420**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 780 706	21 478 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 582 045	741 808
Summa rörelseintäkter		23 362 751	22 220 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 830 150	-11 108 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 693 309	-1 788 395
Personalkostnader	Not 6	-644 152	-520 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 821 533	-2 661 940
Summa rörelsekostnader		-17 989 145	-16 079 125
Rörelseresultat		5 373 606	6 140 899
Finansiella poster			
Riksbyggen andelsutdelning		40 560	40 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	60 414	65 614
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 183 862	-1 120 723
Summa finansiella poster		-1 082 888	-1 014 549
Resultat efter finansiella poster		4 290 719	5 126 350
Årets resultat		4 290 719	5 126 350
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-665 000	-445 000
Disponerat ur underhållsfond		586 384	682 498
Resultat efter fondförändring		4 212 103	5 363 848



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	70 822 304	73 178 680
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 310 563	782 363
Summa materiella anläggningstillgångar		73 132 867	73 961 043
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	422 500	422 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		422 500	422 500
Summa anläggningstillgångar		73 555 367	74 383 543
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	44 678	137 649
Övriga fordringar	Not 14	174 276	194 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	700 758	978 433
Summa kortfristiga fordringar		919 713	1 310 306
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	19 132 472	15 550 606
Summa kassa och bank		19 132 472	15 550 606
Summa omsättningstillgångar		20 052 184	16 860 911
Summa tillgångar		93 607 551	91 244 454



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 585 864	1 585 864	
Fond för yttre underhåll	14 061 265	13 982 649	
Summa bundet eget kapital	15 647 129	15 568 513	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 679 702	-368 033	
Årets resultat	4 290 719	5 126 350	
Summa fritt eget kapital	8 970 420	4 758 317	
Summa eget kapital	24 617 549	20 326 830	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 576 991	61 134 663
Summa långfristiga skulder		46 576 991	61 134 663
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 917 672	6 667 192
Leverantörsskulder		910 278	895 315
Skatteskulder		119 767	54 543
Övriga skulder	Not 18	278 847	249 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 186 448	1 916 230
Summa kortfristiga skulder		22 413 011	9 782 961
Summa eget kapital och skulder		93 607 551	91 244 454



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	52	2024
Ombyggnad kvartershus 1	Linjär	20	2028
Ombyggnad kvartershus 2 och 3	Linjär	33	2037
Nya entréer	Linjär	15	2023
Dränering	Linjär	25	2036
Tak	Linjär	40	2053
Installation av elavläsningscentral	Linjär	30	2042
Lägenhetsdörrar	Linjär	20	2038
Fönster	Linjär	40	2059
Körbommar	Linjär	20	2039
Molok	Linjär	20	2039
Häckplantering	Linjär	15	2037
Inventarier	Linjär	10-15	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 295 424	19 996 476
Hyror, bostäder	3 540	504
Hyror, lokaler	93 968	98 489
Hyror, garage	638 288	603 179
Hyror, p-platser	223 287	204 023
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-31 694	-40 276
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-36 864	-22 093
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 972	-13 858
Elavgifter	617 729	651 772
Summa nettoomsättning	21 780 706	21 478 216

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Gemensamhetslokal och övernattningslägenhet	19 200	0
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	61 140	59 048
Inkasso	180	9 470
Återvunna fordringar	1 582	13 753
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	300 000
Övriga rörelseintäkter	124 215	104 628
Kvarstående fordran badrumsrenovering	42 144	-56 616
Försäkringsersättningar	1 333 584	311 525
Summa övriga rörelseintäkter	1 582 045	741 808



Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-586 384	-682 498
Reparationer	-994 074	-570 548
Självrisk	0	-3 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-656 776	-540 696
Försäkringspremier	-421 090	-390 758
Kabel- och digital-TV	-123 678	-123 007
Återbäring från Riksbyggen	18 400	16 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 494	0
Serviceavtal	-111 539	-24 983
Obligatoriska besiktningar	-4 375	0
Bevakningskostnader	-62 752	-83 969
Snö- och halkbekämpning	-77 376	-49 841
Förbrukningsinventarier	-114 876	-159 955
Fordons- och maskinkostnader	-150	-275
Vatten	-1 428 456	-1 205 425
Fastighetsel	-2 418 502	-1 528 622
Uppvärmning	-3 193 242	-3 173 171
Sophantering och återvinning	-542 612	-521 999
Förvaltningsarvode drift	-2 110 175	-2 065 739
Summa driftskostnader	-12 830 150	-11 108 685



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 279 289	-1 353 169
Lokalkostnader	0	-41 320
Hyra inventarier & verktyg	-53 064	-83 400
Resekostnader	-541	0
IT-kostnader	-35 043	-23 391
Försäkring dator	-1 269	0
Arvode, yrkesrevisorer	-49 188	-68 644
Övriga förvaltningskostnader	-68 264	-29 487
Kreditupplysningar	-25 102	-19 261
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 931	-66 441
Kontorsmateriel	0	-16 617
Telefon och porto	-16 315	-10 732
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 338	-532
Befarade förluster hyror/avgifter	-75 278	0
Medlems- och föreningsavgifter	-23 253	-23 290
Konsultarvoden	0	-5 400
Bankkostnader	-2 434	-913
Övriga externa kostnader	0	-45 800
Summa övriga externa kostnader	-1 693 309	-1 788 395

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-288 975	-281 316
Styrelsearvoden	-122 500	-93 665
Sammanträdesarvoden	-72 000	-48 000
Övriga ersättningar	0	-880
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-7 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-941
Pensionskostnader	-11 919	-4 764
Övriga personalkostnader	-1 100	0
Sociala kostnader	-132 658	-83 039
Summa personalkostnader	-644 152	-520 105

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-208 573	-158 496
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-2 419 136	-2 413 137
Avskrivning Byggnadsinventarier	-23 861	-23 860
Avskrivning Markanläggningar	-6 167	0
Avskrivning Markinventarier	-11 376	-11 376
Avskrivning inventarier	-5 148	0
Avskrivning Installationer	-147 273	-55 071
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 821 533	-2 661 940

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	49 029	30 794
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11 385	34 820
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 414	65 614

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 182 504	-1 116 180
Övriga räntekostnader	-1 359	-4 542
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 183 862	-1 120 723



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	35 419 922	35 419 922
Mark	758 517	758 517
Installation elavläsningcentral	1 974 057	1 974 057
Om-och tillbyggnader	7 535 470	7 535 470
Ombyggnader kv-hus 1	1 125 586	1 125 586
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och nya termostatventiler	1 600 000	1 600 000
Tak och ventilation	33 700 671	33 700 671
Dränering	1 250 000	1 250 000
Lägenhetsdörrar	3 903 716	3 903 716
Fönster	32 140 589	32 140 589
Körbommar	557 256	557 256
Molok	1 029 675	1 029 675
	129 655 459	129 655 459
Årets anskaffningar		
Häckplantering	277 500	0
	277 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 932 959	129 655 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 964 859	-30 806 363
Om- och tillbyggnader	-11 564 029	-11 297 749
Standardförbättringar	-13 298 882	-11 281 374
Markanläggningar	-649 009	-519 661
	-56 476 779	-53 905 146
Årets avskrivningar		
Byggnader	-208 573	-158 496
Om- och tillbyggnader	-266 279	-266 279
Standardförbättringar	-2 023 511	-2 017 510
Markanläggningar	-135 514	-129 347
	-2 633 876	-2 571 631
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 110 655	-56 476 777
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 822 304	73 178 680
Varav		
Byggnader	4 246 490	4 455 063
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kv-hus 1	256 748	313 027
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	3 574 000	3 784 000



Nya entrépartier	112 398	228 888
Tak och ventilation	26 117 949	26 960 466
Installation elavläsningscentral	1 380 726	1 446 528
Dränering	700 000	750 000
Lägenhetsdörrar	2 918 158	3 113 344
Fönster	29 127 409	29 930 924
Körbommar	474 771	502 635
Molok	883 804	935 288
Häckplantering	271 333	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	238 600 000	211 000 000
Lokaler	13 424 000	3 880 000
Totalt taxeringsvärde	252 024 000	214 880 000
<i>varav byggnader</i>	<i>190 982 000</i>	<i>157 695 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 042 000</i>	<i>57 185 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	1 035 846	1 035 846
Kameror	120 304	120 304
Installation kameror	83 935	83 935
Avtech	42 292	42 292
Staket	170 641	170 641
Kamera o stolpbelysning	110 181	0
Kortläsare grindar	136 256	0
Kameror garage	95 417	0
	1 794 872	1 453 018
Årets anskaffningar		
Kamera o stolpbelysning	0	110 181
Kortläsare grindar	0	136 256
Kameror garage	0	95 417
Kameror förråd	160 000	0
Lås till barnvagnsrum	375 000	0
Nytt passersystem	989 119	0
Nödutgångsskyltar	74 588	0
Träningsredskap	117 150	0
	1 715 857	341 854
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 510 729	1 794 872
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-1 012 509	-922 202
	-1 012 509	-922 202
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-187 657	-90 308
	-187 657	-90 308
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 200 167	-1 012 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 310 563	782 363
Varav		
Fastighetsboxar	95 439	119 300
Kameror	78 195	90 225
Installation kameror	60 153	68 547
Avtech	30 310	34 539
Staket	146 941	158 317
Kamera o stolpbelysning	89 981	100 999
Kortläsare grindar	110 140	123 766
Kameror garage	77 129	86 670



Kameror förråd	152 000	0
Lås till barnvagnsrum	368 750	0
Nytt passersystem	914 935	0
Nödutgångsskyltar	73 345	0
Träningsredskap	113 245	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	422 500	422 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	422 500	422 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	113 304	132 009
Kundfordringar	6 652	5 640
Nedskrivning av kundfordringar	-75 278	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	44 678	137 649

Not 14 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	155 307	194 224
Momsfordringar	18 969	0
Summa övriga fordringar	174 276	194 224

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	27 547	16 588
Förutbetalda försäkringspremier	210 740	210 349
Förutbetalda driftkostnader	12 263	11 528
Förutbetalt förvaltningsarvode	312 619	361 567
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 295	30 533
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 795
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 787	334 746
Förutbetalda leasingavgifter	6 508	10 326
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	700 758	978 433



Not 16 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	8 257	76
Sparkonto hos SBAB	16 887 115	12 609 044
Företagskonto	42 168	10 317
Transaktionskonto	2 194 932	2 931 169
Summa kassa och bank	19 132 472	15 550 606

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	65 494 663	67 801 855
Nästa års amortering och lösen på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 8 257 672	-2 307 192
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 660 000	-4 360 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 576 991	61 134 663

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2022-07-30	2 625 480,00	100 000,00	2 525 480,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	675 000,00	100 000,00	575 000,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	1 675 000,00	100 000,00	1 575 000,00
STADSHYPOTEK	1,81%	2022-09-01	1 775 000,00	100 000,00	1 675 000,00
SBAB	2,18%	2023-04-06	6 720 000,00	160 000,00	6 560 000,00
SBAB	2,32%	2023-05-22	4 460 000,00	100 000,00	4 360 000,00
SBAB	1,76%	2024-03-08	9 150 000,00	200 000,00	8 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-03-30	671 920,00	67 192,00	604 728,00
SBAB	1,75%	2029-12-06	6 640 000,00	160 000,00	6 480 000,00
SBAB	1,66%	2029-12-06	6 680 000,00	160 000,00	6 520 000,00
SBAB	1,46%	2030-05-09	9 150 000,00	200 000,00	8 950 000,00
SBAB	1,37%	2030-08-15	1 129 455,00	300 000,00	829 455,00
SBAB	1,37%	2030-08-15	6 800 000,00	160 000,00	6 640 000,00
SBAB	1,59%	2031-01-10	3 300 000,00	200 000,00	3 100 000,00
SBAB	1,65%	2031-03-13	6 350 000,00	200 000,00	6 150 000,00
Summa			67 801 855,00	2 307 192,00	65 494 663,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 907 192 kr och lösa fyra st lån på totalt 6 350 480 kr. Föreningen ska under nästa räkenskaps år även omförhandla två lån på 10 920 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering och lösen de närmsta fem åren är 15 215 895 kr. Resterande skuld 50 278 768 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.



Not 18 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	177 463	185 631
Mottagna depositioner	5 350	1 650
Skuld för moms	0	-2 983
Skuld sociala avgifter och skatter	96 034	65 422
Clearing	0	-40
Summa övriga skulder	278 847	249 681

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	62 691	0
Upplupna löner	15 975	0
Upplupna sociala avgifter	5 484	0
Upplupna elkostnader	208 848	115 224
Upplupna värmekostnader	134 185	130 035
Upplupna revisionsarvoden	40 053	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 500	2 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 656 712	1 638 272
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 186 448	1 916 230

Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	79 510 000	79 510 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Adrian Muresan

Inga-Lill Flood

Anders Andersson

Majlis Göransson

Blazan Kljajic

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Willy Johansson
Förtroendevald revisor





Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 motsvaras 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 skuldtyngd 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planerliga 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.



RBF Ängsvallen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ängsvallen 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



Verifikat

Transaktion 09222115557479813602

Dokument

Årsredovisning Ängsvallen 2022-06-30

Huvuddokument

29 sidor

Startades 2022-10-21 13:34:12 CEST (+0200) av Maria Eriksson (ME)

Färdigställt 2022-11-02 14:40:07 CET (+0100)

Initierare

Maria Eriksson (ME)

Riksbyggen

maria.eriksson@riksbyggen.se

Signerande parter

Adrian Muresan (AM)

adrian.muresan07@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adrian Aurel Muresan"

Signerade 2022-10-21 13:53:14 CEST (+0200)

Inga-Lill Flood (IF)

inga-lill.flood@vanersborg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGA-LILL FLOOD"

Signerade 2022-10-24 07:05:47 CEST (+0200)

Blazan Kljajic (BK)

blazan_k@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BLAZAN KLJAJIC"

Signerade 2022-10-21 14:06:13 CEST (+0200)

Anders Andersson (AA)

wwarlock@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS ANDERSSON"

Signerade 2022-10-21 21:59:17 CEST (+0200)

Majlis Göransson (MG)

Majlasse5650@gmail.com

Kristian Bäckström (KB)

kristian.backstrom@riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557479813602



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ
LIS GÖRANSSON"
Signerade 2022-10-21 13:36:26 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Magnus Kristian Bäckström"
Signerade 2022-10-24 09:07:37 CEST (+0200)

Willy Johansson (WJ)
willyjhnsn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLY JOHANSSON"
Signerade 2022-10-24 11:15:22 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
Anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2022-11-02 14:40:07 CET (+0100)

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 Ängsvallen

Org.nr 763500-1352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revis-

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

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

Den förtroendevalde revisorns 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 Ängsvallen för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisor 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 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 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 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 den auktoriserade revisorn 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg datum som framgår av elektronisk underskrift
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Willy Johansson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-11-02 14:25:38 UTC



WILLY JOHANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19410701xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2022-11-02 15:07:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: FXB08-T0754-KCUHE-KE0CS-4CFFA-SZFI

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

