
Årsredovisning

RB BRF Södertäljehus
nr 5
Org nr: 715600-1153

2021-09-01 – 2022-08-31



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämman skall till behandling förekomma:

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

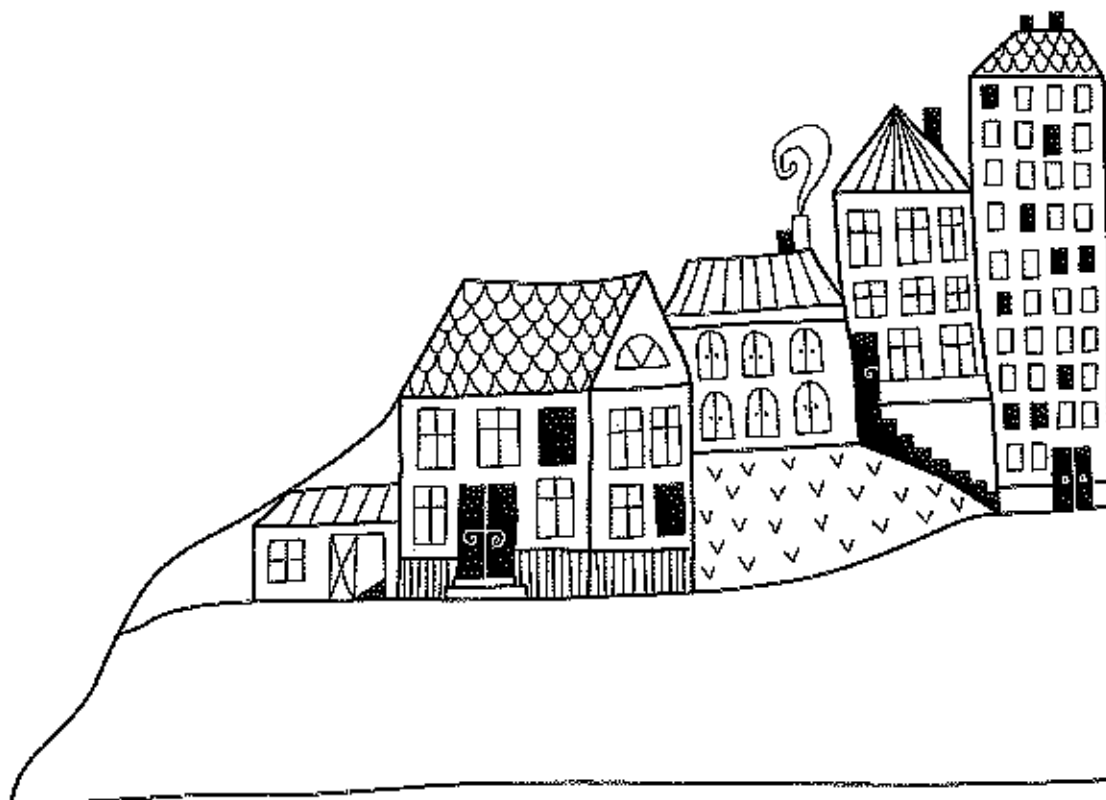
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertälje nr 5 för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2021-09-01 till 2022-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Södertälje Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-29.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 272 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 748 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger ltern 3 i Södertälje Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 300 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Elsarostigen 2-8.

Föreningen är fallvärdesförsäkrad i IF

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
9	143	88	44	16	0	300

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
0	1	0	230	4

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 försämringar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 505 tkr och planerat underhåll för 270 tkr. Underhållskostnaderna 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 i december 2018. Planen visar på ett underhållsbehov på 30 398 tkr för de kommande 10 åren, ett genomsnitt på 3 040 tkr per år. Kostnaden innefattar också ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden har skett med 1 581 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (1 tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte rör	46 348
Byte kompressor och värmepump	223 647
Summa	269 995

Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger inkt inglasning	2023-2024	
Målning entréer och trapphus	2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämman
Yvonne Bengtsson	Ordförande	Avgått
Bo Pettersson	Ordförande	2023
Vladimir Smiljkovic	Vice ordförande	Avgått
Victoria Rösscheröd	Vice ordförande	Från 2022-10-18
Klas Erik Bertell	Ledamot	2024
Kerstin Krüsell	Ledamot	2023
Lara Siewa	Ledamot	Från 2022-10-18
Eric Stuart	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämman
Ann Hellman	Suppleant	Avgått
Azeel Noori	Suppleant	Från 2022-10-18
Firas Lwqa	Suppleant	Avgått
Lilian Onval	Suppleant	2023
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Då flera ledamöter och suppleanter avgått från styrelsen hölls en extra stämman 2022-10-18 då två ledamöter och en suppleant valdes in fram till nästa ordinarie stämman som hölls i februari 2023.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämman
BoRevision AB, Joakim Mattsson	Revisor	2023
Sam Kheiri	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämman
Karolina Bedanho	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 373 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 381 personer.

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

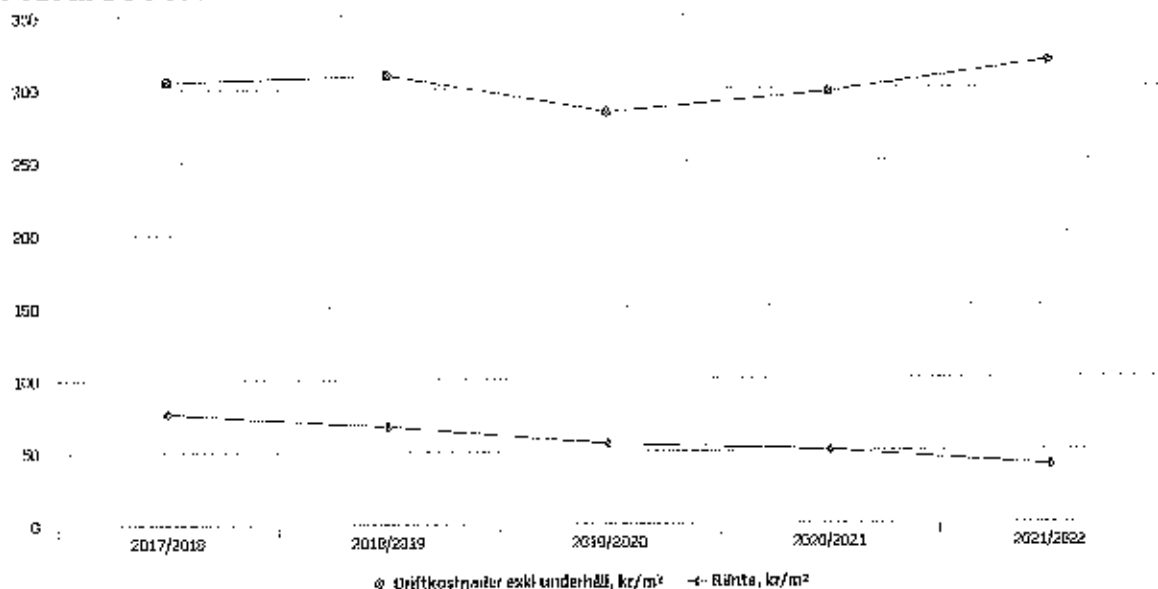
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% från 1 oktober 2022.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 825 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	17 143	16 688	16 681	16 521	16 266
Resultat efter finansiella poster	4 476	3 934	2 545	2 700	2 321
Soliditet %	27	23	20	18	16
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	318	297	284	309	305
Ränta, kr/m²	39	50	55	67	76
Lån, kr/m²	3 537	3 592	3 633	3 682	3 728

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Budget				Fritt	
	Medlems- Insatser	Uppförelse- avgifter	Uppställnings- föret	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	984 595	6 970	0	5 973 704	13 076 216	3 933 827
Extra reservering för under-håll end. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. Årsstämmobeslut					3 933 827	-3 933 827
Reservering underhållsfond				1 581 000	-1 581 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-269 995	269 995	
Nya insatser och uppförelseavgifter	0	0				
Överföring från uppsättningsfonden			0		0	
Årets resultat						4 475 643
Vid årets slut	984 595	6 970	0	7 284 709	15 699 038	4 475 643

Resultatdisposition

Till årsstämmanns förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 010 043
Årets resultat	4 475 643
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 581 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	269 995
Summa	20 174 681

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **20 174 681**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 143 453	16 687 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	163 400	150 261
Summa rörelseintäkter		17 306 854	16 838 257
Rörelsekostnader			
Underhåll (se spec. på sid.3)		-269 995	-665 851
Driftkostnader	Not 4	-6 583 553	-6 058 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 141 690	-1 086 361
Personalkostnader	Not 6	-801 023	-850 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 271 969	-3 271 969
Summa rörelsekostnader		-12 068 230	-11 933 794
Röreliseresultat		5 238 623	4 904 466
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		28 800	28 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 576	12 370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-809 356	-1 011 809
Summa finansiella poster		-762 980	-970 639
Resultat efter finansiella poster		4 475 643	3 933 827
Årets resultat		4 475 643	3 933 827

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	84 749 384	87 928 537
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	224 171	316 986
Pågående arbeten tak		14 240 500	900 000
Summa materiella anläggningstillgångar		99 214 054	89 145 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	300 000	300 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		99 514 054	89 445 523
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		38 554	10 973
Övriga fordringar		169 217	169 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	311 062	324 386
Summa kortfristiga fordringar		518 833	504 576
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 656 496	12 138 157
Summa kassa och bank		4 656 496	12 138 157
Summa omsättningstillgångar		5 175 329	12 642 733
Summa tillgångar		104 689 383	102 088 257

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	991 565	991 565	
Fond för yttre undehåll	7 284 709	5 973 704	
Summa bundet eget kapital	8 276 274	6 965 269	
Frött eget kapital			
Balanserat resultat	15 699 038	13 076 216	
Årets resultat	4 475 643	3 933 827	
Summa frött eget kapital	20 174 681	17 010 043	
Summa eget kapital	28 450 955	23 975 312	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 168 367	30 723 125
Summa långfristiga skulder		46 168 367	30 723 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 049 719	43 528 119
Leverantörsskulder		94 658	162 126
Skatteskulder		41 366	46 727
Övriga skulder	Not 15	855 625	837 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 028 693	2 815 745
Summa kortfristiga skulder		30 070 061	47 389 820
Summa eget kapital och skulder		104 689 383	102 088 257

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 475 643	3 933 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 271 969	3 271 969
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 747 612	7 205 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 257	33 148
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-841 359	-482 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 891 997	6 756 582
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark (tvättstugor)	0	-868 276
Investeringar i pågående byggnation (tak)	-13 340 500	-900 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 340 500	-1 768 276
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 033 158	-958 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 033 158	-958 148
Årets kassaflöde	-7 481 661	4 030 158
Likvidamedel vid årets början	12 138 158	8 108 000
Likvidamedel vid årets slut	4 656 496	12 138 158
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionerna samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar, elledningar, värme	Linjär	30-50
Fasad, hissar	Linjär	40
Fönster, tak	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	16 627 646	16 173 384
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 364	-42 364
Hyror, lokaler	42 965	42 953
Hyror, p-platser	492 676	491 849
Hyror, övriga	29 054	28 260
Hyses- och avgiftshortfall, lokaler	-6 524	-6 086
Summa nettoomsättning	17 143 453	16 687 996

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	67 001	64 545
Inkasso	0	2 160
Återvunna fordringar	933	6 193
Övriga rörelseintäkter	95 466	77 363
Summa övriga rörelseintäkter	163 400	150 261

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Reparationer	-505 300	-269 657
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-465 910	-440 050
Försäkringspremier	-342 683	-365 365
Kabel- och digital-TV	-154 410	-150 812
Återbäring från Riksbyggen	14 900	13 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 939	-36 210
Serviceavtal	-79 322	-94 950
Obligatoriska besiktningar	-32 170	-20 929
Bevakningskostnader	-25 000	-3 750
Snö- och halkbekämpning	-6 848	0
Avfyllningskontroller	-95 751	-86 263
Förbrukningsmaterial	-34 563	-45 251
Fordons- och maskinkostnader	-15 685	-21 676
Vatten	-570 924	-658 968
Fastighetsel	-1 186 976	-863 137
Uppvärmning	-1 700 748	-1 609 075
Sophantering och återvinning	-503 303	-456 403
Fastighetsskötsel och städning	-871 922	-949 680
Summa driftskostnader	-6 583 553	-6 058 777

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode	-689 576	-708 563
Bredband	-43 147	-65 332
Arvode, yrkesrevisorer	-22 850	-22 950
Övriga förvaltningskostnader	-58 306	-69 008
Kreditupplysningar	-7 528	-7 951
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 752	-65 772
Telefon	-104 583	-99 532
Medlems- och föreningsavgifter	-15 000	-15 000
Köpta tjänster (datorsupport)	-16 446	-20 430
Konsultarvoden	-107 893	0
Bankkostnader	-3 630	-3 530
Advokat och rättegångskostnader	-4 113	0
Övriga externa kostnader	-5 868	-8 294
Summa övriga externa kostnader	-1 141 690	-1 086 361

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Uttagskatt	-82 185	-110 349
Styrelsearvoden	-102 090	-62 020
Husvärdar	-265 113	-441 398
AU, Expeditionstid, valberedning, föreningsrevisor, brandskydd m m	-259 875	-145 289
Övriga personalkostnader	0	-3 400
Sociala kostnader	-91 760	-88 377
Summa personalkostnader	-801 023	-850 833

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-3 179 153	-3 179 153
Avskrivning Arbetsfordon	-54 957	-54 957
Avskrivning Passersystem	-37 859	-37 859
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 271 969	-3 271 969

Not B Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	118 747 533	117 879 257
Mark	1 436 677	1 436 677
	120 184 210	119 315 934
Årets anskaffningar		
Tvättstugor	0	868 276
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 184 210	120 184 210
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 679 707	-34 500 554
	-37 679 707	-34 500 554
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 179 153	-3 179 153
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 858 860	-37 679 707
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 749 384	87 928 637
Varav		
Byggnader	83 312 707	86 491 860
Mark	1 436 677	1 436 677
Taxeringsvärden		
Bostäder	238 000 000	192 000 000
Lokaler	1 021 000	235 000
Totalt taxeringsvärde	239 021 000	192 235 000
<i>varav byggnader</i>	<i>177 918 000</i>	<i>144 132 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 103 000</i>	<i>48 103 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärdet

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	60 000	60 000
Maskiner	63 195	63 195
Arbetsfordon	531 250	531 250
Passagesystem	378 589	378 589
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 033 034	1 033 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-60 000	-60 000
Maskiner	-63 195	-63 195
Arbetsfordon	-365 837	-310 880
Passagesystem	-227 154	-189 295
	-716 186	-823 370
Årets avskrivningar		
Arbetsfordon	-54 957	-54 957
Passagesystem	-37 859	-37 859
	-92 816	-92 816
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-60 000	-60 000
Maskiner	-63 195	-63 195
Arbetsfordon	-420 794	-365 837
Passagesystem	-265 013	-227 154
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-808 863	-716 186
Restvärde enligt plan vid årets slut	224 171	316 986
Varav		
Arbetsfordon	110 456	165 531
Passagesystem	113 576	151 435
Not 10 Andra långfristiga fordringar	2022-08-31	2021-08-31
600 andelar á 500 kronor i Riksbyggen	300 000	300 000
Summa andra långfristiga fordringar	300 000	300 000



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntefintäkter	13 155	8 251
Förutbetalda försäkringspremier	174 785	217 837
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 133	81 783
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 989	12 615
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 900
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 062	324 386

Not 12 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel, SBAB	2 857 691	4 154 929
Transaktionskonto, Swedbank	1 798 805	7 983 228
Summa kassa och bank	4 656 496	12 138 157

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	73 218 086	74 251 244
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 202 030	-43 109 939
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-847 689	-418 180
Långfristig skuld vid årets slut	46 168 367	30 723 125

Tabellden nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringdag	ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK *)	0,79%	2021-02-28	4 724 090,00	-4 679 098,00	44 992,00	0,00
SWEDBANK *)		2021-09-24	6 343 600,00	-6 343 600,00	0,00	0,00
SWEDBANK *)	0,79%	2021-10-25	6 500 000,00	-6 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK *)		2022-01-25	9 979 099,00	-9 979 099,00	0,00	0,00
SWEDBANK *)	1,38%	2022-04-28	7 511 000,00	-7 409 500,00	101 500,00	0,00
SWEDBANK *)	0,79%	2022-05-28	8 051 250,00	-8 012 000,00	39 250,00	0,00
SWEDBANK **)	2,00%	2022-10-25	4 955 000,00	0,00	0,00	4 955 000,00
SWEDBANK	0,79%	2025-10-24	7 840 020,00	0,00	178 180,00	7 661 840,00
SWEDBANK	1,38%	2024-01-25	7 300 000,00	0,00	200 000,00	7 100 000,00
SWEDBANK **)	1,83%	varlig	0,00	21 461 648,00	214 618,00	21 247 030,00
SWEDBANK	2,17%	2023-10-25	5 223 650,00	0,00	40 000,00	5 183 650,00
SWEDBANK	0,86%	2024-09-25	5 823 535,00	0,00	0,00	5 823 535,00
SWEDBANK	3,23%	2027-08-25	0,00	21 461 649,00	214 618,00	21 247 031,00
Summa			74 251 244,00	0,00	1 033 158,00	73 218 086,00

*) Lånen har slagits ihop och delats upp på 2 lån.

***) Lånen har omsättning nästa år

Not 14 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	739 305	726 753
Skuld för moms (uttagsskatt)	82 185	110 349
Skuld sociala avgifter och skatter	28 695	0
Övrigt	5 440	0
Summa övriga skulder	855 625	837 102

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	71 544	142 619
Upplupna driftskostnader	25 798	67 306
Upplupna elkostnader	140 607	57 397
Upplupna vattenavgifter	91 501	47 140
Upplupna värmekostnader	181 880	83 582
Upplupna kostnader för renhållning	83 551	79 167
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 938	944 303
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 393 874	1 370 581
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 028 693	2 815 745

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	84 905 000	84 905 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En extra stämna hölls 2022-10-18, på den fattades beslut om att renovera samtliga balkonger och i samband med det även bygga ut och glasa in balkongerna. Projektkostnad 81 000 000 kronor.

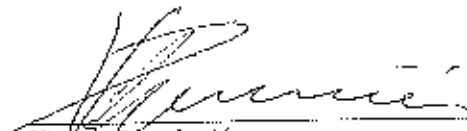
Styrelsens underskrifter

16/11/2022 Söderfälje

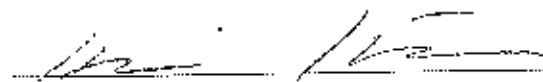
Ort och datum



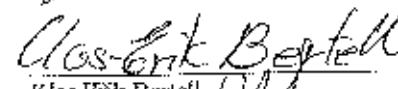
Bo Pettersson



Victoria Rösscherée



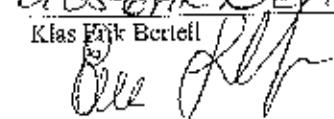
Kerstin Krüschl



Klas Erik Bertell



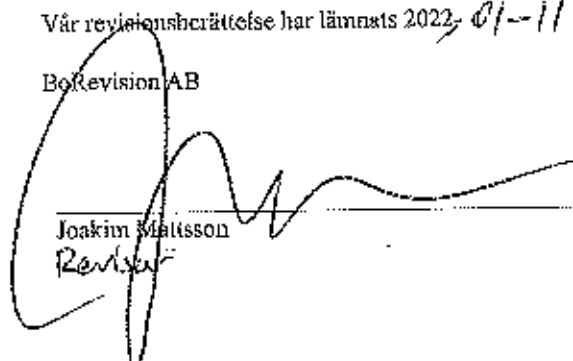
Lara Slewa



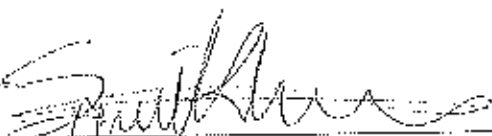
Eric Stuart

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-01-11

BoRevision AB



Joakim Mårtsson
Revisor



Sami Kheiri
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Södertäljehus nr 5, org.nr. 715600-1153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Södertäljehus nr 5 för räkenskapsåret 2021/2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revision från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 2020/2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 december 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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, även 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 åskådliggör 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Erf Söderålsjehus nr 5 för räkenskapsåret 2021/2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och hänvilar styrelsens ledamöters 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 revisions sed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 förklara och 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:

- förelagt någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försømmelse 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försømmelser 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorns från BoRevisions 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 överfrågningar 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.

Söderålsje

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Sam Kheiri
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturena 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."

SAM KHEIRI

Internrevisor

Serienummer: 19950306xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-01-10 16:25:18 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-01-11 08:54:28 UTC



Delta 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 läst 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

Delta 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> Delta 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>

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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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/liqvideras 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-regulverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplypna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplypna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Sollditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög sollditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg sollditet 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. Arsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Arsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Södertäljehus nr 5

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 5 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

