

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RB BRF Ängsnyckeln
Org nr: 7696285282





Innehållsförteckning

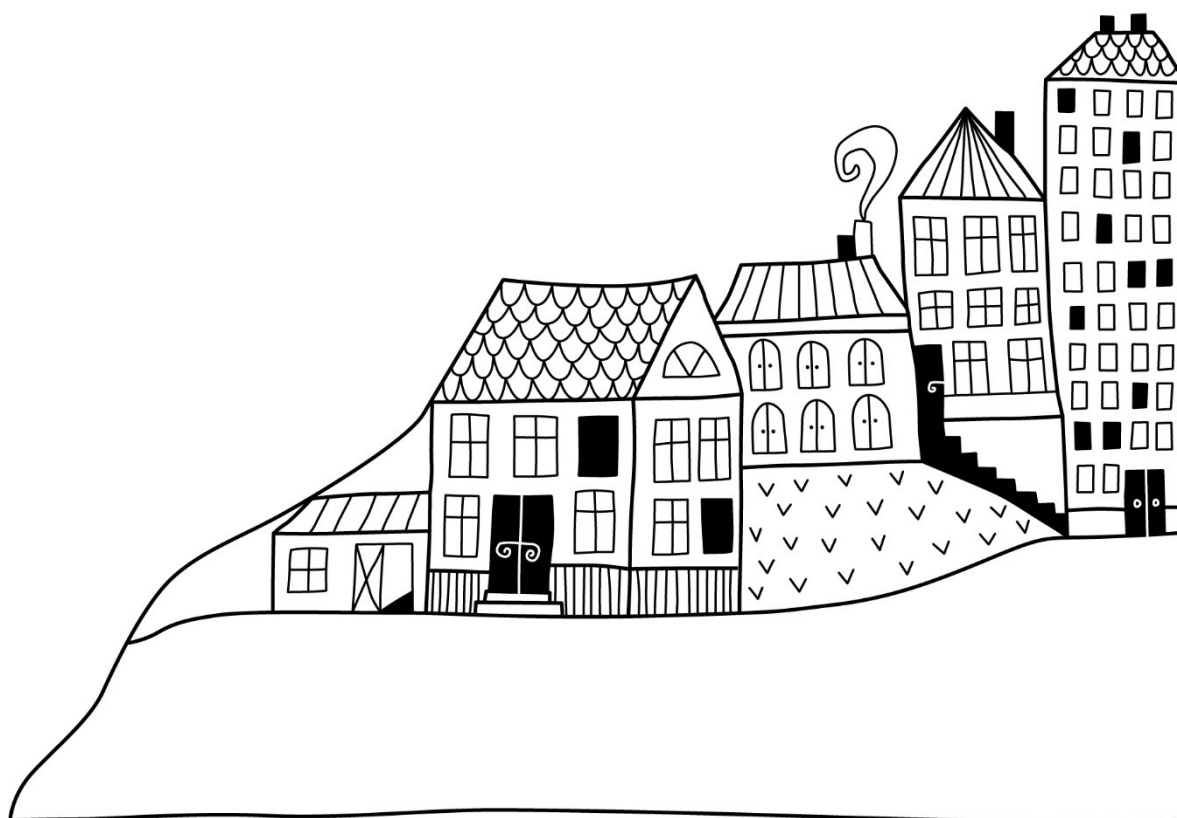
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ängsnyckeln får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 registrerades med namnet Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln den 12 augusti 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15. Inflyttning skedde mellan november 2016 och februari 2017. Godkänd slutbesiktning av fastigheten skedde 2017-02-17.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Enligt den ekonomiska planen sker avsättning med 468 tkr årligen till underhållsfond. Känslighetsanalysen i den ekonomiska planen pekar på en höjning av årsavgifterna med 2% årligen. Detta kan revideras i samband med att föreningen upprättar sin budget.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 252% till 12%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 252% till 203%.

Årets resultat är -1 034 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna-Åby 1:125 i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 91 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015 – 2016. Fastighetens adresser är Smidesvägen 10 B-C samt Åby Allé 1 A-C och 3 i Vallentuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	43
2 rum och kök	34
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer	Antal
Antal garage	22
Antal p-platser	35

Total tomtarea	4 887 m ²
Total bostadsarea	4 747 m ²

Årets taxeringsvärde	138 112 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 112 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Telia	Kabel-TV
Ragn-Sells AB/Vallentuna Kommun	Sopor
Ellevio AB/Eon	Elnät och fjärrvärme
Skelleftå Kraft	Elhandel

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 138 tkr och planerat underhåll för 63 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: 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 78 tkr och planerat underhåll för 29 tkr. Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp (kr)
Installationer, nödtelefon hiss	62 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Öfverholm	Ordförande	2023
Camilla Voltaire	Sekreterare	2023
Peter Arnerlöv	Ledamot	2024
Marie Claesson	Ledamot	2023
Mikael Göransson	Ledamot	2024
Elwira Radecka	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maija Novada	Suppleant	2024
Robert Larsson	Suppleant	2023
Liza Malmqvist <i>fr.o.m. januari 2023</i>	Suppleant Riksbyggen	
Simon Olsson <i>t.o.m. December 2022</i>	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Revisor	2023
Anders Jigin	Förtroendevald revisor	2023
Jennie Hermansson	Revisorsuppleant	2023

Valbaredning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Andersson	Sammanställande	2023
Sebastian Forslöv <i>avflyttad under året</i>		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har följt den ekonomiska planen sedan föreningen byggdes. Men i och med de senaste årens inflationsökning har ekonomisk plan kraftigt avvikit från verkligheten, trots det har styrelsen följt den. Under året har föreningen omsatt flera lån till en högre ränta än den ekonomiska planen kalkylerat med och med den kraftigt höjda ränteutvecklingen under senaste året behövde styrelsen agera omgående. Det har genererat i att föreningen behövt höja sina avgifter under andra halvåret 2023. Höjningen kommer att ske i två steg för att neutralisera påverkan på medlemmarnas avgift i så stor utsträckning som möjligt.

Styrelsen har ordet

Under verksamhetsåret 2022/2023 har styrelsen lagt ner mycket tid på att arbeta fram en lösning för laddstolpar. Styrelsen har även haft möte med Riksbyggen och Moelven angående de inbyggda balkongerna som ännu inte är klara.

Ordföranden Eva Öfverholm vill tacka föreningen för förtroendet under dessa år och lämnar nu över stafettpippen till nästa ordförande och styrelsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer. Exkluderat är Riksbyggen som också är medlem i föreningen. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 7%. Ytterligare höjning av årsavgiften planeras i november om 10% samt i mars 2024 om ytterligare 10%.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 954	3 769	3 700	3 684	3 591
Rörelsens intäkter	4 009	3 827	3 766	3 733	3 638
Årets resultat	-1 034	-905	-486	-433	-447
Resultat exklusive avskrivningar	225	353	773	826	812
Balansomslutning	187 511	189 351	190 374	191 059	192 865
Soliditet %	71	71	71	71	70
Likviditet %	5*	12*	10*	164	353

*Inklusive kortfristiga lån och nästkommande års amortering.

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

Resultat efter finansiella poster: se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 890 000	2 446 263	-4 520 989	-905 971
Disposition enl. årsstämmobeslut			-905 971	905 971
Reservering underhållsfond		540 000	-540 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-62 500	62 500	
Årets resultat				-1 033 824
Vid årets slut	136 890 000	2 923 763	-5 904 460	-1 033 824

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 426 960
Årets resultat	-1 033 824
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-540 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	62 500
Summa	-6 938 283

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 938 283**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 953 599	3 769 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 544	58 491
Summa rörelseintäkter		4 009 143	3 827 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 090 785	-1 985 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-631 361	-727 474
Personalkostnader	Not 6	-108 528	-101 327
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 259 071	-1 259 071
Summa rörelsekostnader		-4 089 745	-4 073 580
Rörelseresultat		-80 602	-245 914
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 730	13 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 535	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-970 487	-673 351
Summa finansiella poster		-953 222	-660 057
Resultat efter finansiella poster		-1 033 824	-905 971
Årets resultat		-1 033 824	-905 971



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	185 692 281	186 951 352
Summa materiella anläggningstillgångar		185 692 281	186 951 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	136 500	136 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		136 500	136 500
Summa anläggningstillgångar		185 828 781	187 087 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	21	4 261
Övriga fordringar	Not 14	18 826	30 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	212 735	162 834
Summa kortfristiga fordringar		231 582	197 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 450 287	2 065 671
Summa kassa och bank		1 450 287	2 065 671
Summa omsättningstillgångar		1 681 869	2 263 195
Summa tillgångar		187 510 650	189 351 047



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	136 890 000	136 890 000	
Fond för yttre underhåll	2 923 763	2 446 263	
Summa bundet eget kapital	139 813 763	139 336 263	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 904 460	-4 520 989	
Årets resultat	-1 033 824	-905 971	
Summa fritt eget kapital	-6 938 283	-5 426 960	
Summa eget kapital	132 875 480	133 909 303	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 656 715	35 782 002
Summa långfristiga skulder		18 656 715	35 782 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	35 340 365	18 901 309
Leverantörsskulder		67 195	216 355
Skatteskulder		42 240	32 890
Övriga skulder	Not 18	-2 234	2 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	530 890	506 832
Summa kortfristiga skulder		35 978 456	19 659 742
Summa eget kapital och skulder		187 510 650	189 351 047



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 033 824	-905 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 259 071	1 259 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	225 247	353 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-34 058	52 713
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-120 342	65 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70 847	471 169
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-686 231	-182 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-686 231	-182 704
Årets kassaflöde	-615 384	288 465
Likvidamedel vid årets början	2 065 670	1 777 205
Likvidamedel vid årets slut	1 450 287	2 065 671
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 464 437	3 303 459
Hyror, garage	115 200	115 200
Hyror, p-platser	105 000	105 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 009	-250
Bränsleavgifter, bostäder	17	0
Vattenavgifter	61 441	70 527
Elavgifter	212 513	175 639
Summa nettoomsättning	3 953 599	3 769 175

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	33 650	32 554
Övriga rörelseintäkter	21 894	25 937
Summa övriga rörelseintäkter	55 544	58 491

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-62 500	0
Reparationer	-137 840	-198 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 120	-21 120
Försäkringspremier	-85 831	-81 349
Återbäring från Riksbyggen	2 900	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 059	-2 238
Serviceavtal	-43 106	-47 381
Obligatoriska besiktningar	-7 647	-2 744
Snö- och halkbekämpning	-156 694	-130 285
Förbrukningsinventarier	0	-6 200
Vatten	-204 840	-247 451
Fastighetsel	-832 437	-777 667
Uppvärmning	-204 597	-167 529
Sophantering och återvinning	-131 181	-112 903
Förvaltningsarvode drift	-176 834	-197 696
Summa driftskostnader	-2 090 785	-1 985 708

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-349 011	-384 915
IT-kostnader	-203 655	-203 655
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-22 000
Övriga försäljningskostnader	-7 386	-2 566
Övriga förvaltningskostnader	-1 029	-18 697
Kreditupplysningar	-3 683	-3 618
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 757	-30 667
Telefon och porto	-8 794	-8 746
Medlems- och föreningsavgifter	-2 275	-4 550
Bankkostnader	-4 772	-146
Övriga externa kostnader	0	-47 916
Summa övriga externa kostnader	-631 361	-727 474

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-83 000	-80 000
Sociala kostnader	-25 528	-21 327
Summa personalkostnader	-108 528	-101 327

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 259 071	-1 259 071
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 259 071	-1 259 071



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 730	13 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 730	13 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	14 063	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	305	190
Övriga ränteintäkter	167	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 535	190

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-970 471	-673 351
Övriga räntekostnader	-16	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-970 487	-673 351

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	151 088 489	151 088 489
Mark	42 657 511	42 657 511
	193 746 000	193 746 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	193 746 000	193 746 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 794 648	-5 535 577
	-6 794 648	-5 535 577
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 259 071	-1 259 071
	-1 259 071	-1 259 071
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 053 719	-6 794 648
Restvärde enligt plan vid årets slut	185 692 281	186 951 351
Varav		
Byggnader	143 034 770	144 293 840
Mark	42 657 511	42 657 511



Taxeringsvärden		
Bostäder	136 000 000	136 000 000
Lokaler	2 112 000	2 112 000
Totalt taxeringsvärde	138 112 000	138 112 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 392 000</i>	<i>111 392 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 720 000</i>	<i>26 720 000</i>
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar, garantikapital i Riksbyggen	136 500	136 500
Summa andra långfristiga fordringar	136 500	136 500
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	21	4 261
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21	4 261
Not 14 Övriga fordringar		
	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	18 826	30 429
Summa övriga fordringar	18 826	30 429
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	45 248	40 582
Förutbetalda driftkostnader	40 613	88 310
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 269	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 943	33 943
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 663	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	212 735	162 834
Not 16 Kassa och bank		
	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	25 551	18 820
Transaktionskonto	1 424 735	2 046 851
Summa kassa och bank	1 450 287	2 065 671



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	53 997 080	54 683 311
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 000	-140 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 150 365	-18 761 309
Långfristig skuld vid årets slut	18 656 715	35 782 002

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,09%	2023-03-20	18 761 309,00	-18 226 982,00	534 327,00	0,00
SBAB	4,80%	2024-03-20	0,00	18 226 982,00	11 904,00	18 215 078,00
SBAB	1,09%	2024-02-14	17 195 333,00	0,00	70 000,00	17 125 333,00
SBAB	1,14%	2025-03-13	18 726 669,00	0,00	70 000,00	18 656 669,00
Summa			54 683 311,00	0,00	686 231,00	53 997 080,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). De redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 18 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld för moms	-2 234	2 356
Summa övriga skulder	-2 234	2 356

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 000	25 136
Upplupna räntekostnader	2 896	3 614
Upplupna driftskostnader	6 906	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 625	4 783
Upplupna elkostnader	32 649	48 139
Upplupna värmekostnader	13 526	14 349
Upplupna kostnader för renhållning	0	25 156
Upplupna revisionsarvoden	24 250	23 500
Upplupna styrelsearvoden	83 000	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 975	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	332 063	282 155
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530 890	506 832

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	56 856 000	56 856 000



Styrelsens underskrifter

Eva

Ort och datum

Eva Öfverholm

Peter Arnerlöv

Eva Öfverholm

[Signature]

Peter Arnerlöv

Maija Novada

Camilla Voltaire

Marie Claesson

Maija Novada

Suppleant ersätter ordinarie ledamot Mikael Göransson

[Signature]

Marie Claesson

Elwira Radecka

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

[Signature]

[Signature]

Per Engzell
Revisor

Anders Jigin
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

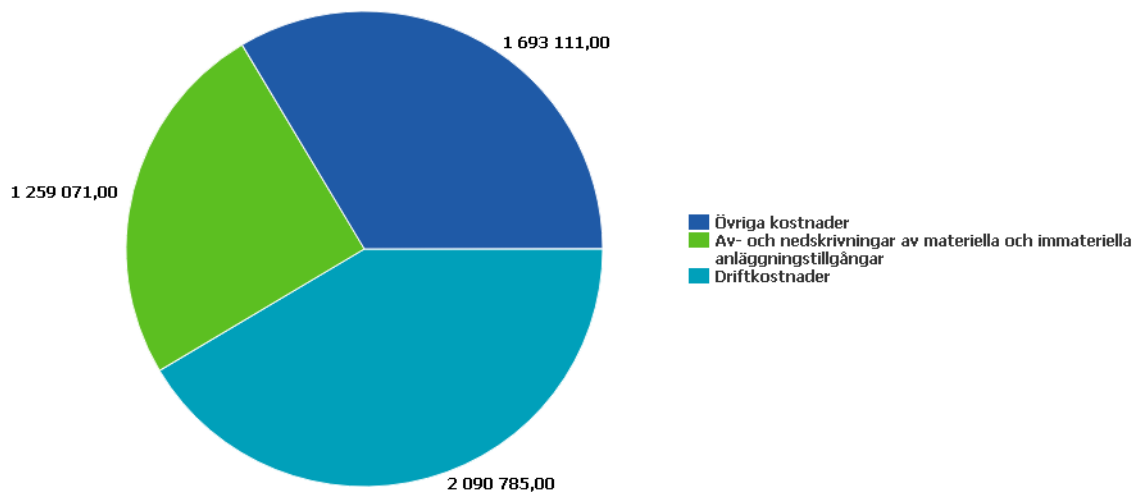
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

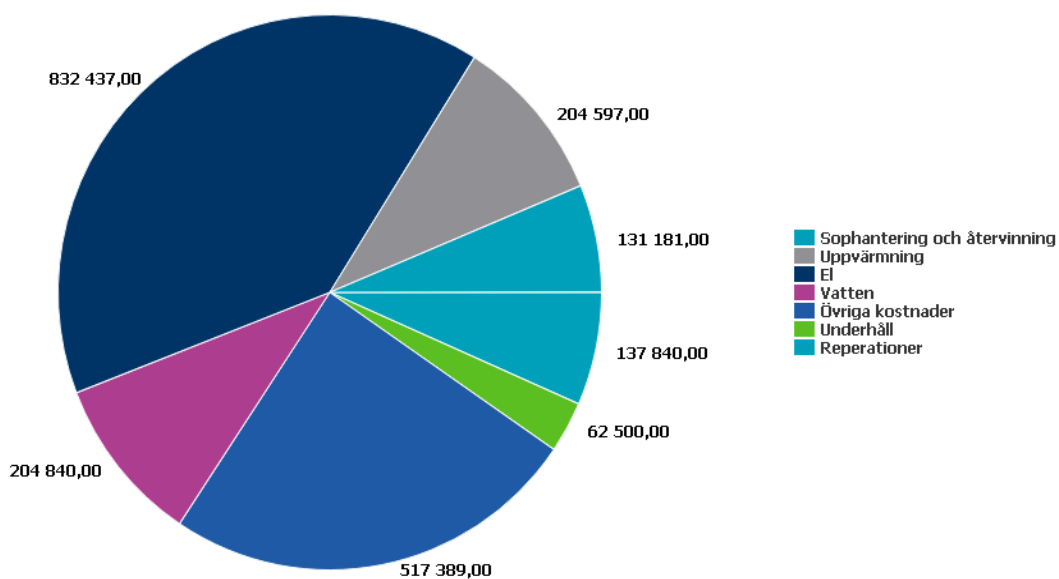
Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 090 785	1 985 708
Övriga externa kostnader	631 361	727 474
Personalkostnader	108 528	101 327
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 259 071	1 259 071
Finansiella poster	953 222	660 057
Summa kostnader	5 042 967	4 733 637



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Trädgårdsskötsel extra debiterat	93 963	114 825
Rabatt/återbäring från RB	-2 900	-7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	29 059	2 238
Serviceavtal	43 106	47 381
Inre skötsel/städ grund	82 871	82 871
Hissbesiktning	7 647	2 744
Snö- och halkbekämpning	156 694	130 285
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 877	460
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	1 275	11 763
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 156
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	15 690	11 421
Rep install utg för köpta tj Värme	2 119	24 219
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 400	0
Rep install utg för köpta tj El	0	6 848
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	17 844	4 270
Rep install utg för köpta tj Hissar	858	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	25 096
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	12 118	45 185
Rep garage utg för köpta tj	2 400	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	4 787
Övriga Reparationer	1 225	0
Vattenskador	77 034	60 725
Vandalisering	0	1 314
UH installationer utg för köpta tj Hissar	62 500	0
Fastighetsel	832 437	777 667
Uppvärmning	204 597	167 529
Vatten	204 840	247 451
Sophämtning	131 181	112 903
Fastighetsförsäkring	85 831	81 349
Fastighetsskatt	21 120	21 120
Förbrukningsinventarier	0	3 843
Förbrukningsmaterial	0	2 357
Summa driftkostnader	2 090 785	1 985 708



RB BRF Ängsnyckeln

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Ängsnyckeln 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 09222115557504196450

Dokument

232410 Årsredovisning 2022-2023
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-11-06 20:45:28 CET (+0100) av Eva
Öfverholm (EÖ)
Färdigställt 2023-11-10 09:54:54 CET (+0100)

Signerare

Eva Öfverholm (EÖ)
BRF ÄNGSNYCKLEN
evaofverholm@hotmail.se
+460704947502

Eva Öfverholm

Signerade 2023-11-06 20:46:53 CET (+0100)

Marie Claesson (MC)
marie.c.claesson@gmail.com

Marie Claesson

Signerade 2023-11-06 22:25:30 CET (+0100)

Camilla Voltarie (CV)
camilla.voltaire@hotmail.com

Camilla Voltarie

Signerade 2023-11-07 11:40:32 CET (+0100)

Peter Arnerlov (PA)
peter.arnerlov@ki.se

Peter Arnerlov

Signerade 2023-11-07 12:17:22 CET (+0100)

Maija (M)
maija.novada@gmail.com

Maija Novada

Signerade 2023-11-07 17:24:54 CET (+0100)

Anders Jigin (AJ)
andersjigin1@gmail.com

Anders Jigin

Signerade 2023-11-07 18:04:09 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557504196450

Elwira Radecka (ER)

elwira.radecka@riksbyggen.se



Signerade 2023-11-08 15:40:45 CET (+0100)

Per engzell (Pe)

per@engzellrevision.se



Signerade 2023-11-10 09:54:54 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>

