

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Ågesta Broväg
Org nr: 716420-4336



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, 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.

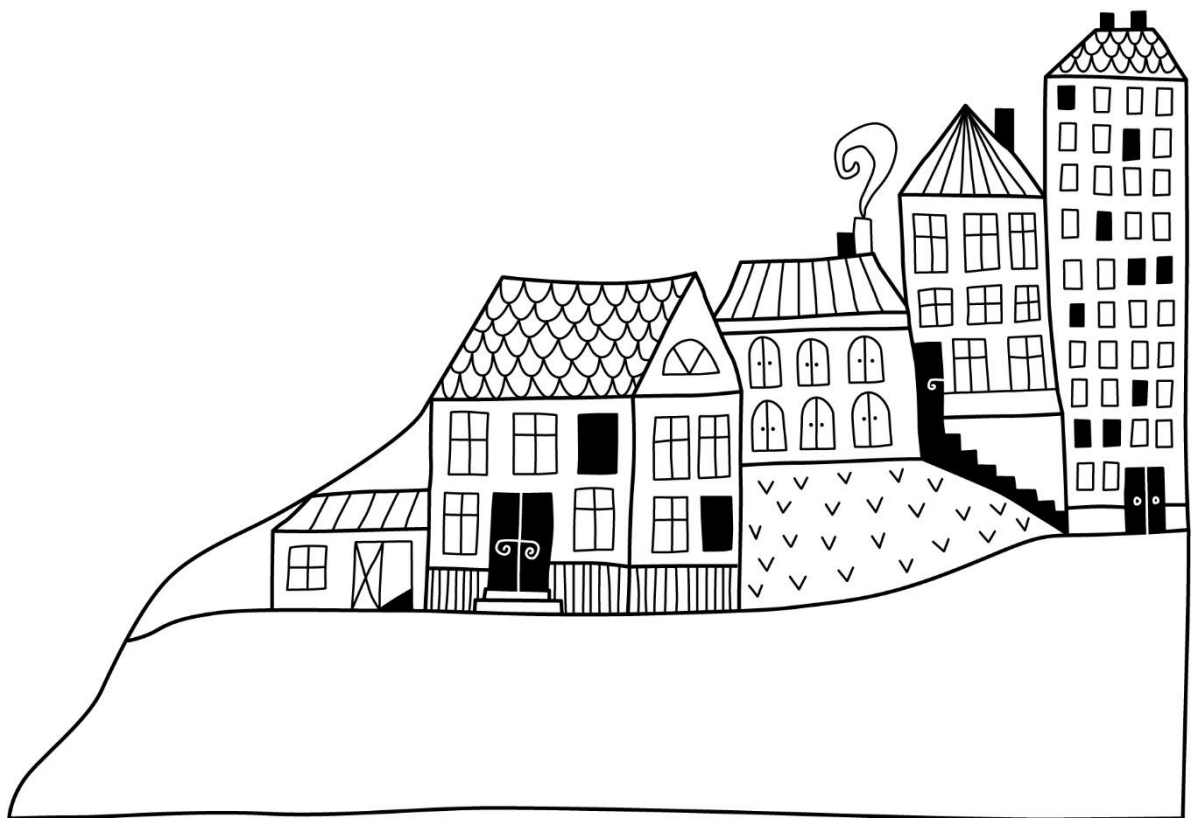
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ågesta Broväg
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Bullandö 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 95 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adress är Larsbodavägen 110 samt Ågesta Broväg 32-36, 40-44 i Farsta.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-03-31 med en årlig avgäld om 440 600 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kokvrå	8 st
2 rum och kök	20 st
3 rum och kök	37 st
4 rum och kök	26 st
5 rum och kök	4 st

Dessutom tillkommer

Lokaler	1 st
Garage	60 st

Intäkter från lokalyror utgör ca 3,02 % av föreningens nettoomsättning.

Total tomtarea	8 615 m ²
Total bostadsarea	7 399 m ²
Lokaler hyresrätt	86 m ²

Årets taxeringsvärde	231 411 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	231 411 000 kr

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kurt Johansson	Ordförande	2023
Annelie Axner	Sekreterare	2023
Lars Lundberg (avgick i juni 2023)	Vice ordförande	2024
Mia Wahlström	Ledamot	2024
Dafar Rubea	Ledamot	2024
Thomas Nylén	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bogdan Ilic	Suppleant	2024
Hanna Enbom	Suppleant	2024
Victoria Bystedt	Suppleant	2023
Anna Kausits	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2023
Victoria Råsten Claesson	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommie Averstedt	2023
Ulrika Goliats Fredriksson (sammankallande)	2023

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

Förvaltning och organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Fastighetsägarna	Teknisk förvaltning
Fastighetsägarna	Fastighetsskötsel
Fastighetsägarna	Vinterskötsel
Svefab	Markskötsel
Söder Om Söder Kontor & Fastighetsservice AB	Trapphusstädning
City Hiss	Hissunderhåll
Fortum	El (nät)
Jämtkraft AB	El (förbrukning)
Fortum	Värme
Stockholm Vatten	Vatten
Stockholm Avfall	Hushållssopor
Ragn-Sells	Återvinning
Com Hem & Stockholms Stadsnät	Digitala tjänster (kabel-tv & bredband)

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.

Det här året uppgick beloppet till 1 800 kr i återbäring samt 950 kr i utdelning.

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 249 tkr och planerat underhåll för 458 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 820 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 382 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 662 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
Stamspolning	2015-2016
Filterbyte	2018-2019
Installation av passage-/låssystem till ytterdörrar samt bokningssystem i tvättstuga	2020-2021
Generell tvätt av balkongtak	2022-2023
Låsbyte förrådsdörrar	2022-2023
Byte av trappa	2022-2023

Årets utförda underhåll	Belopp
OVK, Hissunderhåll	458 tkr

Planerat underhåll	År
Trapphus, bättringsmålning	2023-2024
Byte tvättutrustning	2023-2024
Underhåll ventilation	2023-2024

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a.i huvudsak ökade driftkostnader. Ökningen av driftkostnaderna förklaras främst genom högre underhållskostnader samt högre kostnader för hissbesiktning. Även räntekostnaderna har ökat på grund av omsatta lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 083 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 111 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 147% till 91%.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 4%. Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m²/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-09-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 249	6 042	6 015	6 106	6 064
Resultat efter finansiella poster	-972	-521	-717	-80	-151
Soliditet %	83	82	82	81	80
Likviditet %	9	26	17	185	201
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	767	747	748	762	756
Driftkostnader, kr/m ²	546	488	519	428	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	485	454	472	426	420
Lån, kr/m ²	4 933	5 274	5 375	5 593	5 851
Skuldkvot %	5,88	6,51	6,65	6,82	7,19

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	185 462 000	4 945 844	-6 777 444	-521 075
Disposition enl. årsstämmobeslut			-521 075	521 075
Reservering underhållsfond		662 000	-662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-458 493	458 493	
Årets resultat				-972 488
Vid årets slut	185 462 000	5 149 351	-7 502 026	-972 488

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 298 518
Årets resultat	-972 488
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-662 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	458 493
Summa	-8 474 513

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 474 513**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 249 057	6 041 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 696	21 253
Summa rörelseintäkter		6 284 753	6 063 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 086 289	-3 660 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 518	-267 416
Personalkostnader	Not 6	-240 152	-227 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 083 146	-2 078 821
Summa rörelsekostnader		-6 686 106	-6 235 015
Rörelseresultat		-401 353	-171 877
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	950	4 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 041	3 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-605 127	-357 306
Summa finansiella poster		-571 136	-349 198
Resultat efter finansiella poster		-972 488	-521 075
Årets resultat		-972 488	-521 075

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	218 083 780	220 140 977
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	160 017	185 966
Summa materiella anläggningstillgångar		218 243 797	220 326 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		218 291 297	220 374 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		1 629	11 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	150 736	134 778
Summa kortfristiga fordringar		152 365	146 271
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 077 182	3 405 766
Summa kassa och bank		2 077 182	3 405 766
Summa omsättningstillgångar		2 229 547	3 552 038
Summa tillgångar		220 520 844	223 926 481

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	185 462 000	185 462 000	
Fond för yttre underhåll	5 149 351	4 945 844	
Summa bundet eget kapital	190 611 351	190 407 844	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 502 025	-6 777 444	
Årets resultat	-972 488	-521 075	
Summa fritt eget kapital	-8 474 513	-7 298 518	
Summa eget kapital	182 136 837	183 109 326	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 625 000	26 925 000
Summa långfristiga skulder		13 625 000	26 925 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 300 000	12 553 500
Leverantörsskulder		88 475	110 604
Skatteskulder		323 480	315 290
Skuld för moms		4 599	3 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 042 453	909 283
Summa kortfristiga skulder		24 759 007	13 892 155
Summa eget kapital och skulder		220 520 844	223 926 481

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
Motorvärmarruttag	Linjär	20
Laddstolpar till elbilar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 671 925	5 524 608
Hyror, lokaler	188 448	176 404
Hyror, garage	102 850	110 400
Hyror, p-platser	237 600	216 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 203	-7 504
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 217	-4 064
Elavgifter	38 377	7 765
Debiterad fastighetsskatt-	18 276	18 276
Summa nettoomsättning	6 249 057	6 041 885

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Pantförskrivnings- och upplåtelseavgifter	27 096	16 003
Övriga rörelseintäkter	8 600	5 250
Summa övriga rörelseintäkter	35 696	21 253

Not 4 Driftskostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Underhåll	-458 493	-256 375
Reparationer	-248 577	-226 813
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-165 065	-158 415
Tomträttsavgäld	-440 600	-440 600
Försäkringspremier	-131 779	-122 085
Kabel- och digital-TV	-121 439	-120 684
Återbäring från Riksbyggen	1 800	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 175	-23 177
Serviceavtal	-24 375	-46 665
Obligatoriska besiktningar	-56 320	-59 782
Övriga utgifter, köpta tjänster	-300	0
Snö- och halkbekämpning	-193 746	-129 540
Statuskontroll	0	-9 281
Förbrukningsinventarier	-16 680	-36 712
Vatten	-205 319	-179 865
Fastighetsel	-218 357	-190 300
Uppvärmning	-837 739	-809 306
Sophantering och återvinning	-217 778	-182 139
Förvaltningsarvode drift	-739 346	-671 224
Summa driftskostnader	-4 086 289	-3 660 961

Not 5 Övriga externa kostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-158 820	-170 355
Arvode, yrkesrevisorer	-22 922	-23 324
Övriga förvaltningskostnader	0	-5 331
Kreditupplysningar	-11 126	-84
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 808	-12 926
Kontorsmateriel	-11 743	-8 074
Telefon och porto	-2 959	-5 298
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-9 125
Konsultarvoden	-11 269	-29 971
Bankkostnader	-2 795	-2 930
Övriga externa kostnader	-13 326	0
Summa övriga externa kostnader	-276 518	-267 416

Not 6 Personalkostnader	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-173 950	-169 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 533	-10 200
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-55 669	-48 766
Summa personalkostnader	-240 152	-227 816

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 036 972	-2 036 972
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 225	-20 225
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 949	-21 624
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 083 146	-2 078 821

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från andelar i Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	950	4 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	950	4 560

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-578 606	-356 557
Övriga räntekostnader	-4 021	-749
Övriga finansiella kostnader	-22 500	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-605 127	-357 306

Not 10 Byggnader och mark**2023-08-31****2022-08-31****Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

236 798 000

236 798 000

Motorvärmare

404 500

404 500

237 202 500**237 202 500****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****237 202 500****237 202 500****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

-16 839 048

-14 802 076

Motorvärmare

-222 475

-202 250

-17 061 523**-15 004 326****Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader

-2 036 972

-2 036 972

Årets avskrivning motorvärmare

-20 225

-20 225

-2 057 197**-2 057 197****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-19 118 720****-17 061 523****Restvärde enligt plan vid årets slut****218 083 780****220 140 977**

Varav

Byggnader

217 921 980

219 958 952

Motorvärmare

161 800

182 025

Taxeringsvärden

Bostäder

230 000 000

230 000 000

Lokaler

1 411 000

1 411 000

Totalt taxeringsvärde**231 411 000****231 411 000***varav byggnader**167 205 000**167 205 000**varav mark**64 206 000**64 206 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	217 103	9 513
Inventarier och verktyg	89 975	89 975
Installationer	21 660	21 660
	328 738	121 148
Årets anskaffningar		
Laddstolpar till elbilar	0	429 590
Bidrag från Naturvårdsverket avseende installation av laddstolpar till elbilar		-222 000
	0	207 590
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	328 738	328 738
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-9 513	-9 513
Inventarier och verktyg	-89 975	-89 975
Installationer	-21 660	-21 660
Laddstolpar till elbilar	-21 624	0
	-142 772	-121 148
Årets avskrivningar		
Laddstolpar till elbilar	-25 949	-21 624
	-25 949	-21 624
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-168 721	-142 772
Restvärde enligt plan vid årets slut	160 017	185 966
Varav		
Laddstolpar till elbilar	160 017	185 966
Not 12 Andelar i intresseföretag	2023-08-31	2022-08-31
95 st andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening i Stockholm	47 500	47 500
Summa andelar i intresseföretag	47 500	47 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	13 661	2 634
Förutbetalda försäkringspremier	45 573	40 633
Förutbetalda driftkostnader	20 400	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 376	23 660
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 009	20 604
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 530
Förutbetald tomträtsavgäld	36 717	36 717
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 736	134 778

Not 14 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	917 018	910 941
Transaktionskonto	1 160 164	2 494 825
Summa kassa och bank	2 077 182	3 405 766

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	36 925 000	39 478 500
Nästa års villkorsändringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 500 000	-11 478 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-1 075 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 625 000	26 925 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-01-18	11 553 500,00	-10 000 000,00	1 553 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2023-10-18	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,62%	2024-01-30	12 700 000,00	0,00	200 000,00	12 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2025-03-30	15 225 000,00	0,00	800 000,00	14 425 000,00
Summa			39 478 500,00	0,00	2 553 500,00	36 925 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns även två lån med villkorsändringsdag under 2023 (nästkommande räkenskapsår). Dessa redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	61 033	0
Upplupna räntekostnader	96 463	52 463
Upplupna driftskostnader	0	6 894
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 430	0
Upplupna elkostnader	13 969	24 044
Upplupna vattenavgifter	30 827	30 827
Upplupna värmekostnader	36 137	32 814
Upplupna kostnader för renhållning	14 842	767
Upplupna revisionsarvoden	23 850	24 000
Upplupna styrelsearvoden	194 250	232 033
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 861	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	545 791	505 441
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 042 453	909 283

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	51 336 000	51 336 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kurt Johansson

Annelie Axner

Mia Wahlström

Dafar Rubea

Thomas Nylén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Victoria Råsten Claesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ågesta Broväg, org.nr 716420-4336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ågesta Broväg för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 2023 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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, 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Ågesta Broväg för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Victoria Råsten Claesson
Förtroendevald revisor