

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Södertäljehus nr 1
Org nr: 7156001195



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämma 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 stadgeenlig 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.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 1 får 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 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 179 757 kr.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 100 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 292 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fregatten 15, 16 och 17 i Södertälje kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheternas adress är Hertig Carls väg 29-33 i Södertälje.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	42	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	Föreningslokal
Antal p-platser	17	

Total tomtarea	4 771 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 720 m ²
Total bostadsarea	1 720 m ²
Total lokalarea	13,5m ²



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
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Trappstädning	Riksbyggen fr om 1 april PIMA AB
Kabel-TV och bredband	Telia
Fastighetsskötsel	Jörgen Westerlund AB fr o m 1juni Demir Maskinentreprenad AB
Service, reparation, tvättstugeutrustning	Tvättstugeteknik
Styr- och reglerutrustning, undercentral	Schneider

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 135 tkr men inget planerat underhåll.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 191 tkr för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1995	
Elbyte	1995	
Byte till säkerhetsdörrar	2002	
Balkongrenovering	2003	
Ny tvättstuga	2005	
Fönsterbyte	2013	
Byte tak	2013	
Fasadputsning	2013	
Markytor, trädfällning	2018	
Låsbyte	2019	
Belysning trapphus. källare mm	2020	
Fällning träd mm	2020	

Planerat underhåll

	År
Helmålning trapphus	2023
Byte entrépartier samt lås	2023
Byte samtliga källardörrar, yttre och inre, samt lås	2023
Byte tvättutrustning	2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Berggren	Ordförande	2024
Angelika Lang	Ledamot	2023
Anna Inzaina	Ledamot	2024
Bo-Erik Gezelius	Ledamot	2023
Per Wanhainen	Ledamot	utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Trång	Suppleant	Har flyttat 2022-06-30
Juha Saunamäki	Suppleant	2023
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG, Katrine Elbra	Godkänd revisor	2022

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 3,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 5% på årsavgifterna.

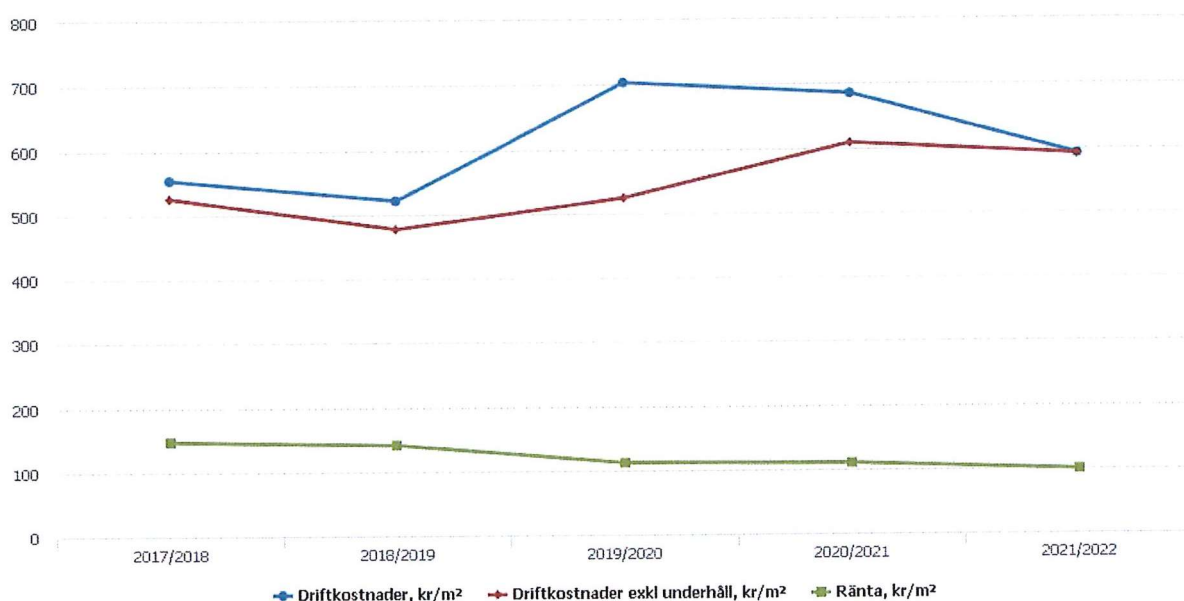
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 989 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 720	1 721	1 722	1 717	1 656
Resultat efter finansiella poster	192	18	-42	228	89
Soliditet %	22	20	20	20	19
Driftkostnader, kr/m ²	590	685	703	521	553
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	590	608	524	477	525
Ränta, kr/m ²	99	110	112	141	147



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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 270	1 677 453	648 833	18 132
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			18 132	-18 132
Reservering underhållsfond		209 000	-209 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				192 051
Vid årets slut	29 270	1 886 453	457 965	192 051

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	666 965
Årets resultat	192 051
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-209 000
Summa	650 016

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	650 016
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 720 240	1 720 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 843	29 780
Summa rörelseintäkter		1 736 083	1 750 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 021 363	-1 186 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 318	-215 644
Personalkostnader	Not 6	-50 308	-53 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-99 899	-99 899
Summa rörelsekostnader		-1 387 889	-1 555 375
Rörelseresultat		348 194	195 145
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 048	6 048
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 098	6 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 290	-190 050
Summa finansiella poster		-156 144	-177 012
Resultat efter finansiella poster		192 051	18 132
Årets resultat		192 051	18 132



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 868 571	8 968 471
Summa materiella anläggningstillgångar		8 868 571	8 968 471
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	63 000	63 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 000	63 000
Summa anläggningstillgångar		8 931 571	9 031 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	30 190	30 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 360	85 945
Summa kortfristiga fordringar		79 550	116 135
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 871 814	2 614 077
Summa kassa och bank		2 871 814	2 614 077
Summa omsättningstillgångar		2 951 364	2 730 212
Summa tillgångar		11 882 935	11 761 683



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	29 270	29 270	
Fond för yttre underhåll	1 886 453	1 677 453	
Summa bundet eget kapital	1 915 723	1 706 723	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	457 965	648 833	
Årets resultat	192 051	18 132	
Summa fritt eget kapital	650 016	666 965	
Summa eget kapital	2 565 739	2 373 689	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 994 931	7 068 136
Summa långfristiga skulder		6 994 931	7 068 136
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 060 645	2 069 051
Leverantörsskulder		0	476
Skatteskulder		10 548	3
Övriga skulder		196	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	250 876	250 328
Summa kortfristiga skulder		2 322 265	2 319 858
Summa eget kapital och skulder		11 882 935	11 761 683



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	95

Mark 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	1 701 540	1 701 540
Hyror, p-platser	20 400	20 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 700	-1 200
Summa nettoomsättning	1 720 240	1 720 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 843	5 451
Erhållna skadestånd	0	20 000
Övriga rörelseintäkter	0	4 329
Summa övriga rörelseintäkter	15 843	29 780

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	0	-133 247
Reparationer	-135 293	-158 982
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 200	-47 655
Försäkringspremier	-45 913	-44 901
Kabel- och digital-TV	-194 815	-194 601
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 100
Serviceavtal	0	-22 500
Obligatoriska besiktningar	-3 912	-3 828
Förbrukningsinventarier	0	-836
Vatten	-98 608	-109 266
Fastighetsel	-31 766	-24 907
Uppvärmning	-292 062	-274 656
Sophantering och återvinning	-60 145	-56 737
Inre och yttre skötsel	-102 949	-116 040
Summa driftskostnader	-1 021 363	-1 186 055



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Förvaltningsarvode	-158 512	-165 165
Arvode, yrkesrevisorer	-18 375	-25 825
Övriga förvaltningskostnader	-4 837	-1 150
Kreditupplysningar	0	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 665	-6 647
Medlems- och föreningsavgifter	-2 100	-2 100
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-15 729	-13 036
Summa övriga externa kostnader	-216 318	-215 644

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Lön till uppdragstagare	0	-3 816
Styrelsearvoden	-35 985	-35 130
Sammanträdesarvoden	-2 225	-2 100
Sociala kostnader	-12 098	-12 731
Summa personalkostnader	-50 308	-53 777



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

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-75 892	-75 892
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 007	-24 007
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-99 899	-99 899

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	7 892 254	7 892 254
Mark	112 320	112 320
Standardförbättringar	3 403 000	3 403 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 407 574	11 407 574

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 439 104	-2 339 204
	-2 439 104	-2 439 104

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader och standardförbättringar	-99 899	-99 899
	-99 899	-99 899

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 539 003** **-2 439 103****Restvärde enligt plan vid årets slut****8 868 571** **8 968 471****Varav**

Byggnader	8 756 252	8 856 151
Mark	112 320	112 320
Totalt taxeringsvärde	19 400 000	15 885 000
varav byggnader	14 400 000	11 800 000
varav mark	5 000 000	4 085 000

Not 9 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-08-31	2021-08-31
126 andelar i Riksbyggen å 500 kr	63 000	63 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	63 000	63 000



Not 10 Övriga fordringar	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	30 190	30 190
Summa övriga fordringar	30 190	30 190

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 761	4 653
Förutbetalda försäkringspremier	15 281	15 351
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 090	13 266
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 228	52 675
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 360	85 945

Not 12 Kassa och bank	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel, SBAB	2 337 115	2 330 125
Transaktionskonto, Swedbank	534 699	283 953
Summa kassa och bank	2 871 814	2 614 077

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	9 055 576	9 137 187
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 060 645	-2 069 051
Långfristig skuld vid årets slut	6 994 931	7 068 136

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,39%	2023-05-08	2 000 000,00	0,00	12 500,00	1 987 500,00
SBAB	1,88%	2023-09-08	2 264 946,00	0,00	11 262,00	2 253 684,00
SBAB	1,44%	2024-05-10	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SBAB	1,43%	2025-02-14	683 747,00	0,00	38 017,00	645 730,00
SBAB	1,20%	2025-11-14	830 758,00	0,00	9 800,00	820 958,00
SBAB	1,32%	2026-01-12	857 736,00	0,00	10 032,00	847 704,00
Summa			9 137 187,00	0,00	81 611,00	9 055 576,00

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår.
Det redovisas som kortfristig skuld.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	19 911	28 241
Upplupna driftskostnader	13 750	0
Upplupna elkostnader	1 513	2 149
Upplupna vattenavgifter	9 700	0
Upplupna värmekostnader	13 687	14 400
Upplupna kostnader för renhållning	10 081	9 850
Upplupna revisionsarvoden	45 500	49 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 002
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 734	137 686
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 876	250 328

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	10 012 500	10 012 500

Not 16 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	0	0
---------------------	---	---

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser skett.



Styrelsens underskrifter

Södertälje 2022-

Carina Berggren

Anna Brodow Inzaina

Bo-Erik Gezelius

Angelika Lang

Per Wanhainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557484084843

Dokument

Förslag årsredovisning 2022 Södertäljehus nr 1
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2022-12-27 11:08:52 CET (+0100) av Yvonne Sedin Blank (YSB)
Färdigställt 2023-01-04 16:23:13 CET (+0100)

Initierare

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.sedin.blank@riksbyggen.se

Signerande parter

Carina Berggren (CB)
carina.berggren62@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA BERGGREN"
Signerade 2022-12-27 12:15:39 CET (+0100)

Anna Brodow Inzaina (ABI)
anna.brodow.inzaina@stockholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA BRODOW INZAINA"
Signerade 2023-01-02 16:10:50 CET (+0100)

Bo-Erik Gezelius (BG)
bo-erik61@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
ERIK GEZELIUS"
Signerade 2022-12-28 07:54:08 CET (+0100)

Angelika Lang (AL)
angelika.lang@ifmetall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANGELIKA LANG"
Signerade 2022-12-31 09:36:03 CET (+0100)

Per Wanhainen (PW)
per.wanhainen@riksbyggen.se

Katrine Elbra (KE)
katrine.elbra@kpmg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557484084843



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
WANHAINEN"
Signerade 2022-12-28 15:31:54 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATRINE ELBRA"
Signerade 2023-01-04 16:23:13 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1, org. nr 715600-1195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-01-04

KPMG AB

DocuSigned by:

6A6B49F301B04B3...
Katrine Elbra

Godkänd revisor

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

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 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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Södertäljehus nr 1 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

