

# Årsredovisning

RBF Ängsvallen  
Org nr: 763500-1352

2022-07-01 – 2023-06-30



---

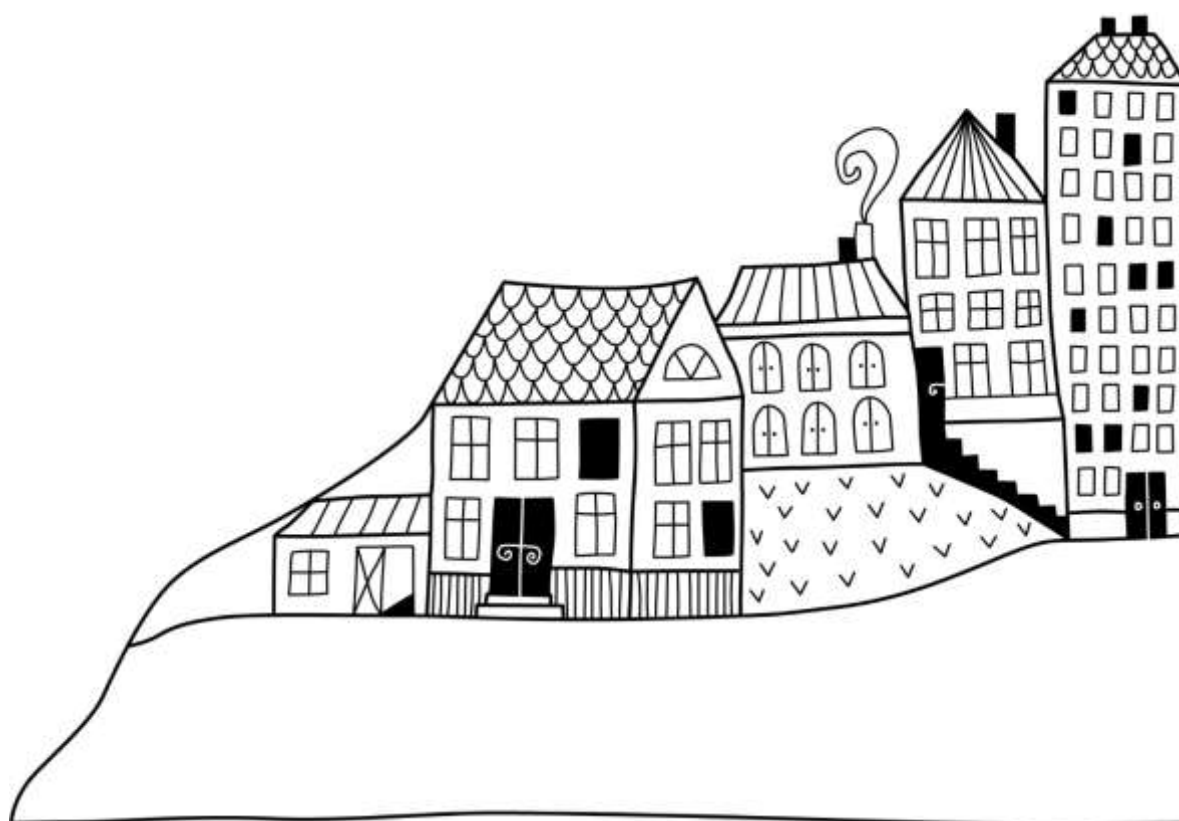
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ängsvallen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

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

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

Årets resultat är lägre än föregående år. Kostnaderna för el och uppvärmning är något högre jämfört med föregående år medan kostnaderna för vatten och sophantering ligger i linje med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 89% till 75%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 171% till 344%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 925 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 435 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
38	140	160	5	343

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
4	185	133



Total tomtarea	55 776 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	22 765 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	512 m <sup>2</sup>

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 054 tkr och planerat underhåll för 337 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2023. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 822 tkr (78 kr/m<sup>2</sup>) per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 785 tkr (34 kr/m<sup>2</sup>). Behållning i underhållsfonden på balansdagen är 14 509 tkr (623 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	24 469
Gemensamma utrymmen, målning barnvagnsrum	24 598
Installationer	61 587
Huskropp utvändigt	24 978
Byte garageportar	201 186

### Kommande underhåll

Beskrivning
Stamreovering (Komponentavskrivning)
Måla utsidan av barnvagnsrum
Täta fönstren

Styrelsen och Riksbyggen kalkylerar för stamreovering. Idag påverkar de ökade räntekostnaderna och byggnadskostnaderna utgångsläget. Styrelsen har beslutat att gå vidare med provhuset som startar efter sommaren 2023.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adrian Muresan	Ordförande	2024
Inga-Lill Flood	Sekreterare	2023
Anders Andersson	Vice ordförande	2024
Majlis Göransson	Ledamot	2023
Blazan Kljajic	Ledamot	2023
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kemal Hasanic	Suppleant	2024
Pär Hedengran	Suppleant	2024
Sabina Eminefendic	Suppleant	2023
Sandra Flood	Suppleant	2023
Maria Ericsson	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Karlsson, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2023
Willy Johansson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Christine Bondesson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eivor Klingborg (sammankallande)	2023
Arne Rebasé	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 406 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 409 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 okt 2022 då avgifterna höjdes med 2%.

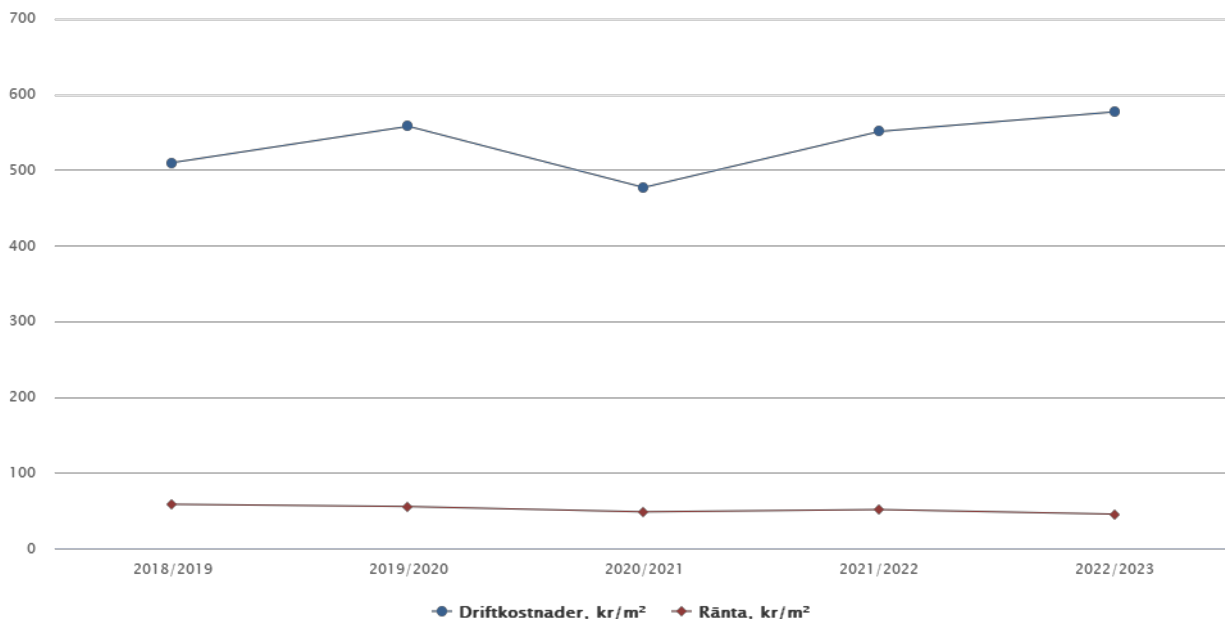
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 909 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 48 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 43 st.)



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	22 543	21 781	21 478	21 580	20 713
Årets resultat	3 510	4 291	5 126	2 743	1 772
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	5 650	6 447	7 343	1 725	1 718
Balansomslutning	88 926	93 608	91 244	88 904	88 464
Soliditet %	32	26	22	17	14
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	344	171	310	207	172
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	75	89	172	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	909	892	878	878	854
Driftkostnader, kr/m²	577	551	477	558	510
Ränta, kr/m²	45	51	48	55	58
Lån, kr/m²	2 462	2 814	2 913	3 012	3 113

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

**Resultat efter finansiella poster:** se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4%) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 585 864	14 061 265	4 679 702	4 290 719
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 290 719	-4 290 719
Reservering underhållsfond		785 000	-785 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-336 817	336 817	
Årets resultat				3 510 157
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 585 864</b>	<b>14 509 448</b>	<b>8 522 238</b>	<b>3 510 157</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 970 420
Årets resultat	3 510 157
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-785 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	336 817
<b>Summa</b>	<b>12 032 395</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **12 032 395**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	22 543 109	21 780 706
Övriga rörelseintäkter	Not 3	418 245	1 582 045
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 961 354</b>	<b>23 362 751</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 420 460	-12 830 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 615 431	-1 693 309
Personalkostnader	Not 6	-682 438	-644 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 924 549	-2 821 533
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 642 878</b>	<b>-17 989 145</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 318 476</b>	<b>5 373 606</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Riksbyggen andelsutdelning		8 450	40 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 286	60 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 054 055	-1 183 862
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-808 319</b>	<b>-1 082 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 510 157</b>	<b>4 290 719</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 510 157</b>	<b>4 290 719</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-785 000	-665 000
Disponerat ur underhållsfond		336 817	586 384
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>3 061 974</b>	<b>4 212 103</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	68 180 189	70 822 304
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	2 088 818	2 310 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 269 006</b>	<b>73 132 867</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	422 500	422 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>422 500</b>	<b>422 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 691 506</b>	<b>73 555 367</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	234 208	44 678
Övriga fordringar	Not 12	227 565	174 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	971 404	700 758
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 433 177</b>	<b>919 713</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	16 800 823	19 132 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 800 823</b>	<b>19 132 472</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 234 000</b>	<b>20 052 184</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>88 925 507</b>	<b>93 607 551</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 585 864	1 585 864	
Fond för yttre underhåll	14 509 447	14 061 265	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 095 311</b>	<b>15 647 129</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 522 238	4 679 702	
Årets resultat	3 510 157	4 290 719	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>12 032 395</b>	<b>8 970 420</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>28 127 706</b>	<b>24 617 549</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 379 799	46 576 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 379 799</b>	<b>46 576 991</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 922 192	18 917 672
Leverantörsskulder		506 144	910 278
Skatteskulder		214 795	119 767
Övriga skulder	Not 16	301 534	278 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 473 336	2 186 448
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 418 001</b>	<b>22 413 011</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>88 925 507</b>	<b>93 607 551</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Underhåll/underhållsfond

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

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Komponentindelning

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 690 716	20 295 424
Hyror, bostäder	552	3 540
Hyror, lokaler	68 455	93 968
Hyror, garage	645 021	638 288
Hyror, p-platser	237 648	223 287
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 039	-31 694
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-40 099	-36 864
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-28 304	-22 972
Elavgifter	974 159	617 729
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>22 543 109</b>	<b>21 780 706</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamhetslokal och övernattningsslägenhet	8 950	19 200
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	65 006	61 140
Avgift andrahandsuthyrning	1 186	0
Inkasso	-296	180
Återvunna fordringar	1 501	1 582
Övriga rörelseintäkter	174 680	124 215
Kvarstående fordran badrumsrenovering	-32 144	42 144
Försäkringsersättningar	199 363	1 333 584
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>418 245</b>	<b>1 582 045</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Underhåll	-336 817	-586 384
Reparationer	-1 053 886	-994 074
Självrisk	-5 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-680 856	-656 776
Försäkringspremier	-447 115	-421 090
Kabel- och digital-TV	-131 824	-123 678
Återbäring från Riksbyggen	12 000	18 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 494
Serviceavtal	-98 291	-111 539
Obligatoriska besiktningar	-77 731	-4 375
Bevakningskostnader	-60 891	-62 752
Snö- och halkbekämpning	-158 271	-77 376
Förbrukningsinventarier	-85 652	-114 876
Fordons- och maskinkostnader	-124	-150
Vatten	-1 422 557	-1 428 456
Fastighetsel	-2 645 543	-2 418 502
Uppvärmning	-3 409 071	-3 193 242
Sophantering och återvinning	-569 657	-542 612
Förvaltningsarvode drift	-2 248 374	-2 110 175
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-13 420 460</b>	<b>-12 830 150</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 284 742	-1 279 289
Lokalkostnader	-28 376	0
Hyra inventarier & verktyg	-51 563	-53 064
Resekostnader	0	-541
IT-kostnader	-88 744	-35 043
Företagsförsäkringar	-1 269	-1 269
Arvode, yrkesrevisorer	-35 394	-49 188
Övriga förvaltningskostnader	-52 660	-68 264
Kreditupplysningar	-38 679	-25 102
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 976	-56 931
Kontorsmateriel	-1 676	0
Telefon och porto	-9 961	-16 315
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-685	-7 338
Befarade förluster hyror/avgifter	59 066	-75 278
Medlems- och föreningsavgifter	-16 215	-23 253
Bankkostnader	-7 757	-2 434
Övriga externa kostnader	-800	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 615 431</b>	<b>-1 693 309</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-270 381	-288 975
Styrelsearvoden	-155 000	-122 500
Sammanträdesarvoden	-62 000	-72 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-35 000	-15 000
Pensionskostnader	-11 418	-11 919
Övriga personalkostnader	0	-1 100
Sociala kostnader	-148 639	-132 658
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-682 438</b>	<b>-644 152</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avskrivning byggnader	-2 494 269	-2 498 362
Avskrivning markanläggningar	-147 847	-135 513
Avskrivning inventarier	-66 125	-40 385
Avskrivning installationer	-216 308	-147 272
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 924 549</b>	<b>-2 821 533</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	35 419 922	35 419 922
Mark	758 517	758 517
Installation elavläsningcentral	1 974 057	1 974 057
Om-och tillbyggnader	7 535 470	7 535 470
Ombyggnader kv-hus 1	1 125 586	1 125 586
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och nya termostatventiler	1 600 000	1 600 000
Tak och ventilation	33 700 671	33 700 671
Dränering	1 250 000	1 250 000
Lägenhetsdörrar	3 903 716	3 903 716
Fönster	32 140 589	32 140 589
Körbommar	557 256	557 256
Molok	1 029 675	1 029 675
Häckplantering	277 500	0
	<b>129 932 959</b>	<b>129 655 459</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Häckplantering	0	277 500
	<b>0</b>	<b>277 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>129 932 959</b>	<b>129 932 959</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-31 173 432	-30 964 859
Om- och tillbyggnader	-11 830 308	-11 564 029
Standardförbättringar	-15 322 392	-13 298 882
Markanläggningar	-784 522	-649 009
	<b>-59 110 655</b>	<b>-56 476 779</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Byggnader	-208 573	-208 573
Om- och tillbyggnader	-266 279	-266 279
Standardförbättringar	-2 019 417	-2 023 511
Markanläggningar	-147 847	-135 514
	<b>-2 642 116</b>	<b>-2 633 876</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-61 752 770</b>	<b>-59 110 655</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>68 180 189</b>	<b>70 822 304</b>

## Varav

Byggnader	4 037 918	4 246 490
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kv-hus 1	200 468	256 748
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	3 364 000	3 574 000
Nya entrépartier	0	112 398
Tak och ventilation	25 275 432	26 117 949
Installation av elavläsningscentral	1 314 924	1 380 726
Dränering	650 000	700 000
Lägenhetsdörrar	2 722 972	2 918 158
Fönster	28 323 895	29 127 409
Körbommar	446 908	474 771
Molok	832 321	883 804
Häckplantering	252 833	271 333

## Taxeringsvärden

Bostäder	238 600 000	238 600 000
Lokaler	13 424 000	13 424 000

## **Totalt taxeringsvärde**

---

<b>252 024 000</b>	<b>252 024 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>190 982 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 042 000</i>





**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	1 035 846	1 035 846
Kameror och installation	204 239	204 239
Avtech	42 292	42 292
Staket	170 641	170 641
Kamera o stolpbelysning	110 181	110 181
Kortläsare grindar	136 256	136 256
Kameror garage	95 417	95 417
Kameror förråd	160 000	0
Lås till barnvagnsrum	375 000	0
Nytt passersystem	989 119	0
Nödutgångsskyltar	74 588	0
Träningsredskap	117 150	0
	<b>3 510 729</b>	<b>1 794 872</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Kameror förråd	0	160 000
Lås till barnvagnsrum	60 688	375 000
Nytt passersystem	0	989 119
Nödutgångsskyltar	0	74 588
Träningsredskap	0	117 150
	<b>60 688</b>	<b>1 715 857</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 571 417</b>	<b>3 510 729</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	-1 200 167	-1 012 509
	<b>-1 200 167</b>	<b>-1 012 509</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	-282 433	-187 657
	<b>-282 433</b>	<b>-187 657</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 482 600</b>	<b>-1 200 167</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 088 818</b>	<b>2 310 563</b>



## Varav

Fastighetsboxar	71 579	95 439
Kameror och installation	117 923	138 348
Avtech	26 081	30 310
Staket	135 565	146 941
Kamera o stolpbelysning	78 963	89 981
Kortläsare grindar	96 515	110 140
Kameror garage	67 587	77 129
Kameror förråd	136 000	152 000
Lås till barnvagnsrum	386 881	368 750
Nytt passersystem	816 023	914 935
Nödutgångsskyltar	65 886	73 345
Träningsredskap	31 860	113 245

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	422 500	422 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>422 500</b>	<b>422 500</b>

## Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	200 295	113 304
Kundfordringar	50 125	6 652
Nedskrivning av kundfordringar	-16 212	-75 278
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>234 208</b>	<b>44 678</b>

## Not 12 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	156 690	155 307
Momsfordringar	21 022	18 969
Andra kortfristiga fordringar, SBAB	49 853	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>227 565</b>	<b>174 276</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	146 748	27 547
Förutbetalda försäkringspremier	236 375	210 740
Förutbetalda driftkostnader	37 101	12 263
Förutbetalt förvaltningsarvode	329 752	312 619
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 760	31 295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	179 836	99 787
Förutbetalda leasingavgifter	6 833	6 508
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>971 404</b>	<b>700 758</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	9 085	8 257
Sparkonto hos SBAB	14 921 448	16 887 115
Företagskonto	54 621	42 168
Transaktionskonto, Swedbank	1 815 669	2 194 932
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 800 823</b>	<b>19 132 472</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	57 301 991	65 494 663
Nästa års amortering och lösen på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 807 192	-8 257 672
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 115 000	-10 660 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 379 799</b>	<b>46 576 991</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-07-30	2 525 480,00	0,00	2 525 480,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-09-01	575 000,00	0,00	575 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-09-01	1 575 000,00	0,00	1 575 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-09-01	1 675 000,00	0,00	1 675 000,00	0,00
SBAB	1,66%	2023-04-06	6 560 000,00	-6 440 000,00	120 000,00	0,00
SBAB	1,65%	2023-05-22	4 360 000,00	-4 285 000,00	75 000,00	0,00
SBAB	1,76%	2024-03-08	8 950 000,00	0,00	200 000,00	8 750 000,00
NORDEA	4,33%	2024-04-11	0,00	6 440 000,00	0,00	6 440 000,00
NORDEA	4,54%	2024-05-23	0,00	4 285 000,00	0,00	4 285 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-03-30	604 728,00	0,00	67 192,00	537 536,00
SBAB	1,75%	2029-12-06	6 480 000,00	0,00	160 000,00	6 320 000,00
SBAB	1,66%	2029-12-06	6 520 000,00	0,00	160 000,00	6 360 000,00
SBAB	1,46%	2030-05-09	8 950 000,00	0,00	200 000,00	8 750 000,00
SBAB	1,37%	2030-08-15	829 455,00	0,00	300 000,00	529 455,00
SBAB	1,37%	2030-08-15	6 640 000,00	0,00	160 000,00	6 480 000,00
SBAB	1,59%	2031-01-10	3 100 000,00	0,00	200 000,00	2 900 000,00
SBAB	1,65%	2031-03-13	6 150 000,00	0,00	200 000,00	5 950 000,00
<b>Summa</b>			<b>65 494 663,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 192 672,00</b>	<b>57 301 991,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 807 192 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska under nästa räkenskaps år även omförhandla tre lån på 19 115 tkr varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är 8 065 415 kr. Resterande skuld 49 236 576 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	164 754	177 463
Mottagna depositioner	0	5 350
Skuld för moms	4 800	0
Skuld sociala avgifter och skatter	131 980	96 034
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>301 534</b>	<b>278 847</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Upplupna löner	18 816	15 975
Upplupna sociala avgifter	5 912	5 484
Upplupna räntekostnader	114 853	62 691
Upplupna elkostnader	133 828	208 848
Upplupna värmekostnader	148 972	134 185
Upplupna revisionsarvoden	35 500	40 053
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 215	62 500
Upl.kost. yttreskötsel 220701-230630 (Vänersborgs Farmartjänst)	222 495	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 776 745	1 656 712
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 473 336</b>	<b>2 186 448</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckning	72 005 000	79 510 000



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Adrian Muresan

\_\_\_\_\_  
Inga-Lill Flood

\_\_\_\_\_  
Anders Andersson

\_\_\_\_\_  
Majlis Göransson

\_\_\_\_\_  
Blazan Kljajic

\_\_\_\_\_  
Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Revisorscentrum i Skövde AB

\_\_\_\_\_  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Willy Johansson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen

Org.nr 763500-1352

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektronisk underskrift  
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Willy Johansson  
Förtroendevald revisor