

# Årsredovisning

Riksbyggen BRF  
Södertäljehus nr 7  
Org nr: 715600-1138

2022-09-01 – 2023-08-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Södertäljehus nr 7 får härmed upprätta  
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 har sitt säte i Södertälje Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-01-27. Nuvarande stadgar registrerades i februari 2020.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 085 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 1 och Hackan 4. På fastigheterna finns 3 byggnader med 193 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-65. Fastigheternas adress är Heimdallsvägen 5-27 i Södertälje.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam (tidigare Protector).

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	78
3 rum och kök	60
4 rum och kök	35

Total tomtarea 26 467 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 13 925 m<sup>2</sup>



## Förvaltning och organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 916 tkr och planerat underhåll för 69 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 i september och visar på ett underhållsbehov på 10 773 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 077 tkr men innefattar inte utgifter för ersättningskomponenter.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 152 tkr. Då en del kostnader för underhåll bokförs som investeringar kan avsättningen vara lägre än den planerade kostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Portpartier	2002	Byte av nya portpartier av SPA profiler och försedda med kodlås
Data och Kabel-TV nät	2002	Installation av datanät för bredband och stjärnät för Kabel-TV.
Entréer	2003	Nytt innertak, ny belysning, sittbänk, inredningar har tagits bort.
Ventilationssystem	2004	Renovering av systemet, rensning av alla kanaler, volymkåpor i kök.
Balkonger och fasader	2007	Renovering av fasader, utbyggnad och inglasning av balkonger.
Stam och elrenovering	2006-2008	Byte av avloppstammar och renovering av badrum, uppgradering till 3 fas i samtliga lägenheter.
Ny takbeläggning	2010-2011	
Hissbyten	2017-2018	

Årets utförda underhåll (i kr)	Belopp
Gemensamma utrymmen	41 358
Markytor	27 811

Pågående underhåll/investeringar	År
Byte av fasad (inkl tilläggsisolering), tak, fönster samt balkongräcken till franska balkonger	2023-2024

Efter senaste stämman 2022-12-12 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>
Andreas Lindegren	Ordförande	2024
Eric Ntiranyibagira	Vice ordförande	2023
Jenny Jansson	Sekreterare	2023
Tatjana Ågren	Ledamot	2023
Anton Green	Ledamot	2024
Youssef Jarjour	Ledamot	2024
Eric Stuart	Ledamot	utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Israelsson	Suppleant	2024
Lena Johansson	Suppleant	2023
Jack Kvarnström (avgick i januari 2023)	Suppleant	2023
Yvonne Sedin Blank	Suppleant	utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2023
Hans Bredenberg	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lisa Prytz	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Bjursell (sammankallande)	2023
Ewa Wiklund	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen påbörjat en omfattande renovering av fastigheterna som innefattar byte av putsfasader inkl tilläggsisolering samt byte av tak, fönster och balkongräcken till de franska balkongerna.

Renoveringen har delats upp i tre delar, en etapp för respektive huskropp. Arbetet med etapp ett påbörjades under december 2022 och hela projektet förväntas vara färdigställt under hösten 2024.

Den totala kostnaden för hela ombyggnadsprojektet kommer att landa på ca. 75 miljoner kronor. Föreningen kommer att finansiera detta främst genom upptagande av nya lån, totalt 70 miljoner, och resterande del betalas med medel ur befintlig kassa.

Per bokslutsdatum, dvs 31 augusti 2023, hade föreningen hittills upptagit nya lån om 17,5 miljoner kronor för detta ändamål.

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



## Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17).

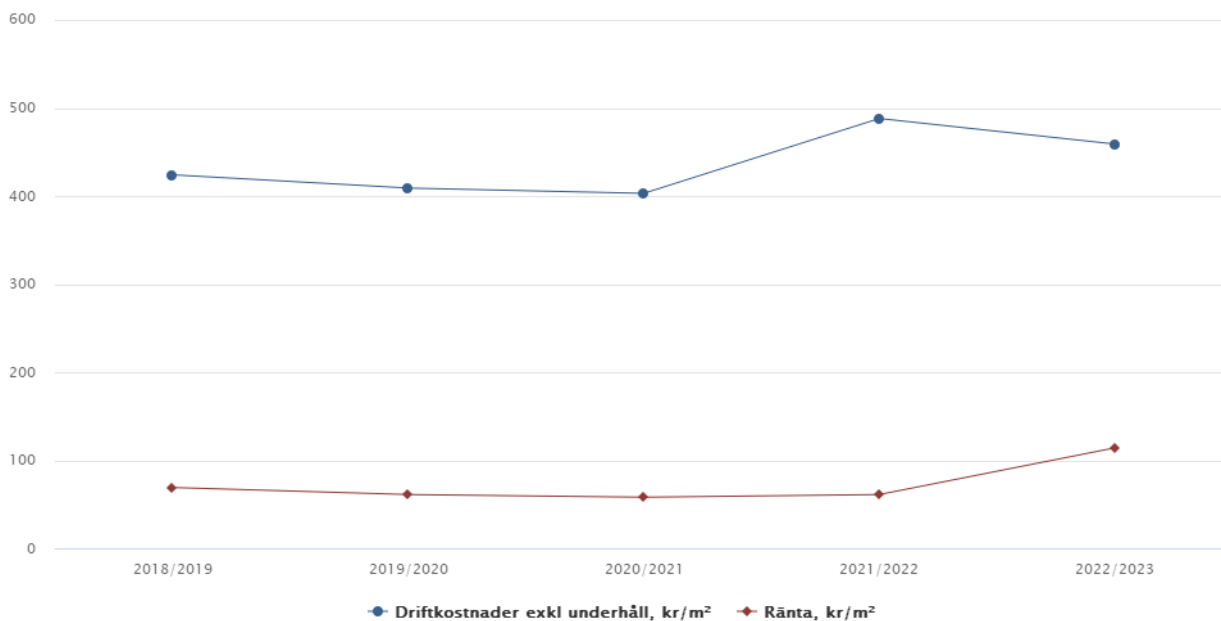
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 253 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 255 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2023-09-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 800 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	11 646	11 061	10 838	10 783	10 389
Resultat efter finansiella poster	811	698	750	796	821
Soliditet %	12	14	13	12	11
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	459	488	403	409	424
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	114	61	58	61	69
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 635	4 454	4 530	4 605	4 679
Skuldkvot %	6,51	5,32	5,75	5,68	6,09

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 380 795	737 175	6 441 346	212 054	698 287
Disposition enl. årsstämmobeslut				698 287	-698 287
Reservering underhållsfond			1 152 000	-1 152 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-69 169	69 169	
Årets resultat					811 345
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 380 795</b>	<b>737 175</b>	<b>7 524 177</b>	<b>-172 490</b>	<b>811 345</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	910 341
Årets resultat	811 345
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 152 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 169
<b>Summa</b>	<b>638 855</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **638 855**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 645 699	11 060 709
Övriga rörelseintäkter	Not 3	413 044	605 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 058 743</b>	<b>11 666 564</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 454 396	-6 829 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-952 923	-929 153
Personalkostnader	Not 6	-134 595	-164 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 273 445	-2 257 195
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 815 359</b>	<b>-10 180 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 243 384</b>	<b>1 485 878</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 000	19 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 600	16 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 591 639	-822 800
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 432 039</b>	<b>-787 591</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>811 345</b>	<b>698 287</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>811 345</b>	<b>698 287</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	61 632 174	63 800 057
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 011 384	1 035 696
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	31 437 369	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 080 926</b>	<b>64 835 752</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	200 000	200 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 280 926</b>	<b>65 035 752</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 359	3 882
Övriga fordringar		218 674	216 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	319 049	207 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>561 082</b>	<b>427 228</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 690 099	8 450 942
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 690 099</b>	<b>8 450 942</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 251 181</b>	<b>8 878 170</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>96 532 107</b>	<b>73 913 922</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 117 970	3 117 970	
Fond för yttre underhåll	7 524 177	6 441 346	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 642 147</b>	<b>9 559 316</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-172 490	212 054	
Årets resultat	811 345	698 287	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>638 855</b>	<b>910 341</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 281 002</b>	<b>10 469 657</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	63 674 669	37 468 565
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 674 669</b>	<b>37 468 565</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 786 416	24 556 718
Leverantörsskulder		5 072 469	149 728
Skatteskulder		38 837	27 751
Övriga skulder		6 641	6 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 672 073	1 235 013
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 576 436</b>	<b>25 975 700</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>96 532 107</b>	<b>73 913 922</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	811 345	698 287
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 273 445	2 257 195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 084 790</b>	<b>2 955 482</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-133 854	33 841
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	5 371 038	-6 192
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 321 974</b>	<b>2 983 131</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar installationer	0	-683 208
Investeringar i pågående byggnation	-31 437 369	0
Investeringar i inventarier	- 81 250	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31 518 619</b>	<b>-683 208</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	16 435 802	-1 050 205
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>16 435 802</b>	<b>-1 050 205</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 760 843</b>	<b>1 249 718</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 450 942</b>	<b>7 201 224</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 690 099</b>	<b>8 450 942</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Komponent	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar, elledningar, värme	Linjär	50
Fasad, hissar	Linjär	40
Fönster, tak	Linjär	30
Passagesystem	Linjär	15
Fjärrvärmecentraler	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	15
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	11 140 455	10 554 403
Hyror, p-platser	508 800	509 249
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 635	-13 630
Elavgifter	7 079	10 687
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 645 699</b>	<b>11 060 709</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Bastuavgifter	26 515	27 291
Övriga avgifter	25 803	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	34 690	32 731
Övriga rörelseintäkter (gymavgifter, övernattningslägenhet, p-bolag)	71 306	79 606
Försäkringsersättningar	254 730	466 228
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>413 044</b>	<b>605 856</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-69 169	0
Reparationer	-915 972	-1 670 886
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-321 827	-304 492
Försäkringspremier	-381 781	-353 801
Kabel- och digital-TV	-163 671	-163 855
Återbäring från Riksbyggen	8 400	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-79 521	-76 945
Serviceavtal	-26 884	-105 346
Obligatoriska besiktningar	-6 544	0
Snö- och halkbekämpning	-167 701	-87 104
Statuskontroll	-10 000	-31 869
Förbrukningsinventarier	-7 770	-24 368
Vatten	-564 085	-388 358
Fastighetsel	-643 111	-603 054
Uppvärmning	-2 150 998	-2 105 709
Sophantering och återvinning	-346 889	-340 271
Förvaltningsarvode inre och yttre skötsel	-606 872	-584 642
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 454 396</b>	<b>-6 829 700</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode	-731 373	-695 849
Arvode, yrkesrevisorer	-30 925	-30 450
Övriga förvaltningskostnader	-76 150	-32 587
Kreditupplysningar	-1 288	-502
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 280	-27 101
Telefon	-38 501	-37 515
Medlems- och föreningsavgifter	-4 825	-9 650
Köpta tjänster	-5 199	0
Konsultarvoden	-4 000	-32 980
Bankkostnader	-4 246	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-18 375	-45 199
Övriga externa kostnader	-2 760	-15 221
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-952 923</b>	<b>-929 153</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Timlön	0	-11 200
Styrelsearvoden	-88 841	-85 299
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 427	-38 503
Sociala kostnader	-31 327	-29 636
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-134 595</b>	<b>-164 638</b>

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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 010 635	-2 010 635
Avskrivning Markanläggningar	-157 248	-157 248
Avskrivning Inventarier och verktyg	-16 250	0
Avskrivning Installationer	-89 312	-89 312
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 273 445</b>	<b>-2 257 195</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	4 000	19 200
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 000</b>	<b>19 200</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	82 560 262	82 560 262
Mark	1 525 670	1 525 670
Parkeringsplatser	3 931 201	3 931 201
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>88 017 133</b>	<b>88 017 133</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-23 745 332	-21 734 697
Parkeringsplatser	-471 744	-314 496
	<b>-24 217 076</b>	<b>-22 049 193</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 010 635	-2 010 635
Årets avskrivning parkeringsplatser	-157 248	-157 248
	<b>-2 167 883</b>	<b>-2 167 883</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-26 384 960</b>	<b>-24 217 076</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 632 174</b>	<b>63 800 057</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	56 804 295	58 814 930
Mark	1 525 670	1 525 670
Parkeringsplatser	3 302 209	3 459 457
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	215 000 000	215 000 000
Småhus	1 150 000	1 150 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>216 150 000</b>	<b>216 150 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>149 000 000</i>	<i>149 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 150 000</i>	<i>67 150 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	51 877	51 877
Inventarier och verktyg	97 671	97 671
Installationer (varav passersystem 552 250)	1 783 375	1 100 167
	<b>1 932 923</b>	<b>1 249 715</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Nödljus	0	208 445
Inventarier och verktyg	81 250	0
Passersystem tvättstugor	0	474 763
	<b>81 250</b>	<b>683 208</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 014 173</b>	<b>1 932 923</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-51 877	-51 877
Inventarier och verktyg	-97 671	-97 671
Installationer	-747 679	-658 367
	<b>-897 227</b>	<b>-807 915</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-16 250	0
Nödljus	-20 845	-20 845
Passersystem tvättstugor	-31 651	-31 651
Passersystem	-36 817	-36 817
	<b>-105 563</b>	<b>-89 313</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-51 877	-51 877
Inventarier och verktyg	-113 921	-97 671
Nödljus	-41 689	-20 845
Installationer	-732 001	-695 184
Passersystem tvättstugor	-63 302	-31 651
	<b>-1 002 790</b>	<b>-897 227</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 011 383</b>	<b>1 035 696</b>
<b>Varav</b>		
Nödljus	166 756	187 600
Passersystem tvättstugor	411 461	443 112
Passersystem	368 166	404 983
Inventarier och verktyg (gym utrustning)	65 000	0



**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-08-31	2022-08-31
Byte av fasad (inkl tilläggsisolering), tak, fönster samt balkongräcken till franska balkonger	31 437 369	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 437 369</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
400 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	200 000	200 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	110 308	11 897
Förutbetalda försäkringspremier	132 013	117 754
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 428	57 221
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 637	13 655
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 663	6 668
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>319 049</b>	<b>207 195</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, SBAB	490 982	4 115 938
Transaktionskonto, Swedbank	1 199 117	4 335 004
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 690 099</b>	<b>8 450 942</b>



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetslån	78 461 085	62 025 283
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-1 058 916	-970 000
Nästa års omsättning av lån	-13 727 500	-23 586 718
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>63 674 669</b>	<b>37 468 565</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,13%	2022-09-16	8 850 000,00	-8 850 000,00	0,00	0,00
SBAB	1,13%	2022-12-09	5 377 500,00	-5 362 500,00	15 000,00	0,00
SBAB	1,60%	2023-06-08	9 387 783,00	-9 323 314,00	64 469,00	0,00
SBAB*	1,60%	2024-03-08	8 380 000,00	0,00	0,00	8 380 000,00
SBAB	1,04%	2024-10-11	4 605 000,00	0,00	180 000,00	4 425 000,00
SBAB*	3,71%	2024-11-12	0,00	5 362 500,00	15 000,00	5 347 500,00
SBAB	1,13%	2025-02-14	8 900 000,00	0,00	200 000,00	8 700 000,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	7 425 000,00	0,00	300 000,00	7 125 000,00
SBAB	3,25%	2026-07-09	9 100 000,00	0,00	60 000,00	9 040 000,00
SBAB	3,78%	2027-09-10	0,00	8 850 000,00	200 000,00	8 650 000,00
SBAB	3,88%	2028-05-19	0,00	26 823 314,00	29 729,00	26 793 585,00
<b>Summa</b>			<b>62 025 283,00</b>	<b>17 500 000,00</b>	<b>1 064 198,00</b>	<b>78 461 085,00</b>

Nästa års amortering och nästa års omsättning av lån bokförs som kortfristig skuld.

\*Lånen sätts om under kommande verksamhetsår och bokförs därför som kortfristiga. Lånen kommer dock att bindas om på nya löptider.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	29 327	0
Upplupna räntekostnader	263 595	82 994
Upplupna elkostnader	27 738	69 111
Upplupna vattenavgifter	51 582	0
Upplupna värmekostnader	107 322	100 614
Upplupna kostnader för renhållning	0	42 942
Upplupna revisionsarvoden	35 800	31 000
Upplupna styrelsearvoden	88 841	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 325	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 050 543	908 352
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 672 073</b>	<b>1 235 013</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	79 200 000	67 452 000

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen, med anledning av pågående ombyggnadsprojekt, upptagit ytterligare ett lån om 25 miljoner kronor. Utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Andreas Lindegren

\_\_\_\_\_  
Eric Ntiranyibagira

\_\_\_\_\_  
Jenny Jansson

\_\_\_\_\_  
Tatjana Ågren

\_\_\_\_\_  
Anton Green

\_\_\_\_\_  
Youssef Jarjour

\_\_\_\_\_  
Eric Stuart

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Hans Bredenberg  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557504626686

## Dokument

Årsredovisning 230831 231107  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2023-11-13 14:39:38 CET (+0100) av Anna  
Kausits (AK)  
Färdigställt 2023-11-16 17:21:16 CET (+0100)

## Initierare

Anna Kausits (AK)  
Riksbyggen  
anna.kausits@riksbyggen.se

## Signerare

Andreas Lindegren (AL)  
hetrai@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif  
Andreas Lindegren"  
Signerade 2023-11-14 14:27:32 CET (+0100)

Jenny Jansson (JJ)  
jen-j@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jenny Maria Jansson"  
Signerade 2023-11-14 15:25:23 CET (+0100)

Anton Green (AG)  
antgre99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANTON GREEN"  
Signerade 2023-11-13 17:57:11 CET (+0100)

Eric Ntiranyibagira (EN)  
entiranyibagira@yahoo.fr



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC  
NTIRANYIBAGIRA"  
Signerade 2023-11-13 19:20:06 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504626686

Tatjana Ågren (TÅ)  
tatjana.agren@outlook.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TATJANA ÅGREN"  
Signerade 2023-11-14 10:26:33 CET (+0100)

Youssef Jarjour (YJ)  
youssef.jarjour9@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Youssef Jarjour"  
Signerade 2023-11-13 14:52:43 CET (+0100)

Eric Stuart (ES)  
Riksbyggen  
eric.stuart@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC  
STUART"  
Signerade 2023-11-13 14:55:09 CET (+0100)

Hans Bredenberg (HB)  
hans@bredenberg.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS OLOF BREDEBERG"  
Signerade 2023-11-14 19:04:01 CET (+0100)

Per Engzell (PE)  
Engzells Revisionsbyrå AB  
per@engzellrevision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2023-11-16 17:21:16 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504626686

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 7, org.nr 715600-1138

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 7 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Södertäljehus nr 7 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Södertälje datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Hans Bredenberg  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557504632026

## Dokument

### Revisionsberättelse 2022-2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-11-13 14:44:48 CET (+0100) av Anna

Kausits (AK)

Färdigställt 2023-11-16 17:22:07 CET (+0100)

## Initierare

Anna Kausits (AK)

Riksbyggen

[anna.kausits@riksbyggen.se](mailto:anna.kausits@riksbyggen.se)

## Signerare

Hans Bredenberg (HB)

[hans@bredenberg.se](mailto:hans@bredenberg.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANS OLOF BREDEBERG"

Signerade 2023-11-14 18:55:28 CET (+0100)

Per Engzell (PE)

Engzells Revisionsbyrå AB

[per@engzellrevision.se](mailto:per@engzellrevision.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2023-11-16 17:22:07 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>



---

# 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).

## 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.

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- det ligger utanför företagens 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

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- 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 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 7 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

