

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Södra Ängen  
Org nr: 769628-9961





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södra Ängen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Nuvarande Ekonomisk plan registrerades 2016-11-02 och nuvarande Stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 814 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger sedan 2016-11-09 fastigheten Viksjö 3:614 i Järfälla Kommun. På fastigheterna finns 3 flerbostadshus i 5 våningar med 57 lägenheter, alla med balkong eller uteplats. Fastighetens adresser är Tegvägen 1, 3 och 5. Föreningen har även en gemensamhetslokal, 2 cykelrum samt barnvagnsrum.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade Folksam i Proinova AB.

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

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
15	27	15	57

### Dessutom tillkommer

P-platser
50

Total tomtarea 6 062 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 258 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 115 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 115 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Tele2 Sverige AB	Digitala tjänster, Bredband
Ragn-Sells AB/Järfälla Kommun	Sopor
E.ON	Fjärrvärme
Luleå Energi	Elhandel
E.ON	Elnät
Järfälla Kommun	Vatten

#### 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 98 tkr och planerat underhåll för 33 tkr.

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 359 tkr.

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning spillvattenavlopp	88 794



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>
Jan Peters-Levenrot	Ordförande	2024
Jan Florentin	Sekreterare	2025
Stefan Källström	Ledamot	2024
Jan Bergander	Ledamot	2024
Emma Åhlberg	Ledamot	2025
Petra Tjernsten	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Staffan Viklund	Suppleant	2024
Qamar Malik	Suppleant	2024
Rami Farhan	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Extern revisor	
Anita Erkus	Förtroendevald revisor	2024
Marcus Rydell	Revisorssuppleant	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning under oktober månad, åtgärd av anmärkningar skedde efter årsskiftet och hamnar således på 2024.

Förlikningsavtal med Riksbyggen gällande extra spolning av köksavlopp på grund av bristande installation.  
Underhållsspolning utförd av samtliga avlopp.  
Stamstopp/översvämning tegvägen 1.

Vissa åtgärder av anmärkningar från 5-års besiktning utförda.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Årsavgiften exklusive el och vatten för 2023 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m<sup>2</sup>/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % från 2024-04-01.

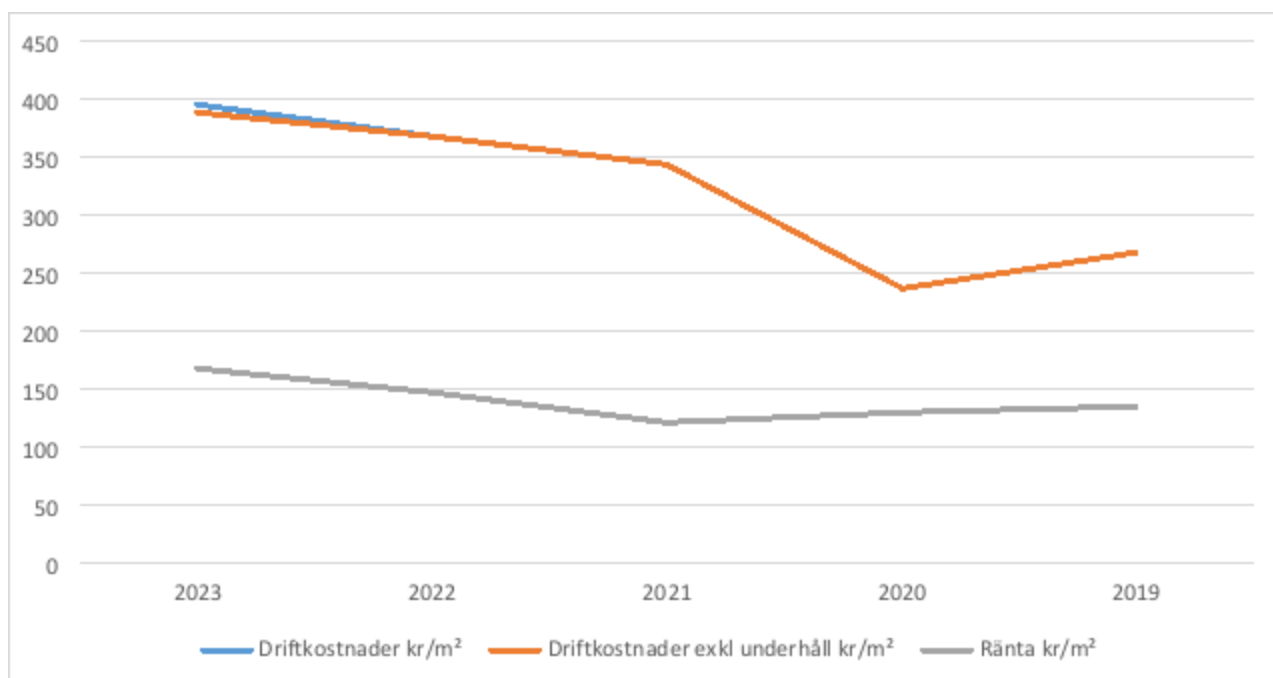
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 700	3 342	3 152	3 124	3 071
Resultat efter finansiella poster	-484	-789	-719	-357	-591
Soliditet %	73	73	73	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	95	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	831	748	703	697	685
Driftkostnader kr/kvm	389	367	343	236	267
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	381	367	343	236	267
Energikostnad kr/kvm	194	248	207	134	182
Sparande kr/kvm	199	116	132	217	162
Ränta kr/kvm	167	146	120	129	135
Skuldsättning kr/kvm	10 990	11 048	11 107	11 248	11 295
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 990	11 048	11 107	11 248	11 295
Räntekänslighet %	13,2	14,8	15,8	16,1	16,5



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	130 250 000	1 786 000	-4 642 145	-789 496
Disposition enl. årsstämmobeslut			-789 496	789 496
Reservering underhållsfond		359 000	-359 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-32 681	32 681	
Årets resultat				-484 045
<b>Vid årets slut</b>	<b>130 250 000</b>	<b>2 112 319</b>	<b>-5 757 960</b>	<b>-484 045</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 431 641
Årets resultat	-484 045
Årets fondreservering enligt stadgarna	-359 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 681
<b>Summa</b>	<b>-6 242 004</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 242 004**

### Uppllysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1 298 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 814 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m. 1 april 2024 vilket kommer att ge effekt under 2024.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 700 475	3 342 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 382	22 623
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 860 857</b>	<b>3 364 685</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 654 078	-1 563 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 177	-624 564
Personalkostnader	Not 6	-74 696	-84 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 297 901	-1 282 813
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 666 853</b>	<b>-3 554 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>194 005</b>	<b>-190 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 710	8 208
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 876	13 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-712 635	-621 201
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-678 049</b>	<b>-599 232</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-484 045</b>	<b>-789 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-484 045</b>	<b>-789 496</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	170 460 267	171 743 080
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	135 788	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	150 876
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 596 056</b>	<b>171 893 956</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	85 500	85 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 500</b>	<b>85 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 681 556</b>	<b>171 979 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2	-74
Övriga fordringar		4 903	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	143 922	141 802
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>148 827</b>	<b>142 499</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 840 801	2 319 029
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 840 801</b>	<b>2 319 029</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 989 628</b>	<b>2 461 528</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>173 671 184</b>	<b>174 440 985</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	130 250 000	130 250 000	
Fond för yttre underhåll	2 112 319	1 786 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>132 362 319</b>	<b>132 036 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 757 960	-4 642 145	
Årets resultat	-484 045	-789 496	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 242 004</b>	<b>-5 431 641</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>126 120 315</b>	<b>126 604 359</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 296 667	46 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 296 667</b>	<b>46 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 503 333	250 000
Leverantörsskulder		30 967	889
Övriga skulder		-9 122	-4 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	729 024	790 219
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 254 202</b>	<b>1 036 625</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>173 671 184</b>	<b>174 440 985</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-484 045	-789 496
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 297 901	1 282 813
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>813 856</b>	<b>493 318</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 328	92 840
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-35 756	125 003
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>771 772</b>	<b>711 161</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	-150 876
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-150 876</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-250 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>521 772</b>	<b>310 285</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 319 029</b>	<b>2 008 744</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 840 801</b>	<b>2 319 029</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning	0	0



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120 år
Installationer	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 086 505	2 914 470
Hyror, p-platser	163 875	162 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-5 700
Vattenavgifter	108 138	101 651
Elavgifter	344 657	169 641
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 700 475</b>	<b>3 342 062</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga ersättningar	11 540	13 020
Elstöd	138 733	0
Övriga rörelseintäkter	10 110	9 603
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>160 382</b>	<b>22 623</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-88 794	0
Reparationer	-98 222	-32 408
Försäkringspremier	-76 512	-68 000
Kabel- och digital-TV	-130 558	-116 586
Återbäring från Riksbyggen	5 600	6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 924	-3 737
Serviceavtal	-55 400	-2 485
Obligatoriska besiktningar	-28 063	-8 738
Bevakningskostnader	0	-41 145
Snö- och halkbekämpning	-190 988	-121 171
Förbrukningsinventarier	-1 896	-9 943
Vatten	-149 009	-145 367
Fastighetsel	-473 350	-765 560
Uppvärmning	-205 041	-144 224
Sophantering och återvinning	-149 495	-96 596
Förvaltningsarvode drift	-8 426	-14 149
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 654 078</b>	<b>-1 563 509</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-575 689	-556 504
Lokalkostnader	-1 000	-900
IT-kostnader	-1 898	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-20 250
Övriga försäljningskostnader	0	-300
Övriga förvaltningskostnader	-8 289	-12 173
Kreditupplysningar	0	-2 527
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 775	-14 490
Telefon och porto	-9 322	-12 471
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 850
Bankkostnader	-2 570	-2 100
Övriga externa kostnader	-14 635	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-640 177</b>	<b>-624 564</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-65 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	* 5 100	-2 500
Sociala kostnader	-8 796	-16 062
<i>* Positivt belopp avser för hög reservering tidigare år</i>		
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 696</b>	<b>-84 062</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 282 813	-1 282 813
Avskrivning Installationer	-15 088	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 297 901</b>	<b>-1 282 813</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RB:s andelsutdelning	1 710	8 208
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 710</b>	<b>8 208</b>

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 740	13 758
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	74	3
Övriga ränteintäkter	62	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>32 876</b>	<b>13 761</b>





**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-712 635	-621 163
Övriga räntekostnader	0	-38
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-712 635</b>	<b>-621 201</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	153 510 000	153 510 000
Mark	25 500 000	25 500 000
	<b>179 010 000</b>	<b>179 010 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>179 010 000</b>	<b>179 010 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 266 920	-5 984 106
	<b>-7 266 920</b>	<b>-5 984 106</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 282 813	-1 282 813
	<b>-1 282 813</b>	<b>-1 282 813</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 549 733</b>	<b>-7 266 920</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	144 960 267	146 243 080
Mark	25 500 000	25 500 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	115 400 000	115 400 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>115 400 000</b>	<b>115 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>94 000 000</i>	<i>94 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 400 000</i>	<i>21 400 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddstolpar	150 876	0
	<b>150 876</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>150 876</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-15 088	0
	<b>-15 088</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Laddstolpar	-15 088	0
	<b>-15 088</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>135 788</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Laddstolpar	135 788	0
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Garantikapital Riksbyggen 171 andelar	85 500	85 500
	<b>85 500</b>	<b>85 500</b>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 922	139 126
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	39
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 637
	<b>143 922</b>	<b>141 802</b>
<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	1 246 558	1 214 677
Swedbank	1 594 243	1 104 353
	<b>2 840 801</b>	<b>2 319 029</b>



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 800 000	47 050 000
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
Lån som löper ut under kommande räkenskapsår	-16 253 333	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>30 296 667</b>	<b>46 800 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-06-01	16 253 333,00	0,00	0,00	16 253 333,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2025-06-01	14 543 333,00	0,00	250 000,00	14 293 333,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2026-06-01	16 253 334,00	0,00	0,00	16 253 334,00
<b>Summa</b>			<b>47 050 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>250 000,00</b>	<b>46 800 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning 2024 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 002	21 209
Upplupna räntekostnader	50 114	50 114
Upplupna driftskostnader	64 787	41 325
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 913
Upplupna elkostnader	119 015	218 139
Upplupna vattenavgifter	11 436	2 030
Upplupna värmekostnader	39 202	41 567
Upplupna kostnader för renhållning	47 723	11 686
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	68 000	70 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 446
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 745	305 691
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>729 024</b>	<b>790 219</b>

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	48 760 000	48 760 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Jan Peters-Levenrot

\_\_\_\_\_  
Jan Florentin

\_\_\_\_\_  
Stefan Källström

\_\_\_\_\_  
Staffan Viklund

\_\_\_\_\_  
Emma Åhlberg

\_\_\_\_\_  
Jan Bergander

\_\_\_\_\_  
Petra Tjernsten

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

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

\_\_\_\_\_  
Anita Erkus  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557518317870

## Document

**RB Brf Södra Ängen ÅR 2023 NY2**  
Main document  
25 pages  
Initiated on 2024-05-24 16:00:37 CEST (+0200) by Rami Farhan (RF)  
Finalised on 2024-06-05 14:45:01 CEST (+0200)

## Initiator

**Rami Farhan (RF)**  
Riksbyggen  
rami.farhan@riksbyggen.se

## Signatories

<b>Jan Peters-Levenrot (JP)</b> Identified by Swedish BankID as "JAN PETERS-LEVENROT" janne@levenrot.se Signed 2024-05-25 12:49:32 CEST (+0200)	<b>Jan Florentin (JF)</b> Identified by Swedish BankID as "Jan Bertil Florentin" jan.florentin50@gmail.com Signed 2024-05-24 17:31:11 CEST (+0200)
<b>Stefan Källström (SK)</b> Identified by Swedish BankID as "Åke Stefan Källström" stefan.kallstrom@tietoenvry.com Signed 2024-05-28 14:17:49 CEST (+0200)	<b>Staffan Viklund (SV)</b> Identified by Swedish BankID as "STAFFAN MAGNUS VIKLUND" staffan.m.viklund@gmail.com Signed 2024-05-30 05:33:20 CEST (+0200)
<b>Emma Åhlberg (EÅ)</b> Identified by Swedish BankID as "Emma Victoria Åhlberg" emma.hedblom@hotmail.com Signed 2024-06-05 13:09:07 CEST (+0200)	<b>Jan Bergander (JB)</b> Identified by Swedish BankID as "JAN BERGANDER" janbergander@hotmail.com Signed 2024-05-24 17:31:28 CEST (+0200)
<b>Petra Tjernsten (PT)</b> Petra.Tjernsten@riksbyggen.se Signed 2024-05-27 08:37:10 CEST (+0200)	<b>Anita Erkus (AE)</b> Identified by Swedish BankID as "ANITA ERKUS" anitaerkus@gmail.com Signed 2024-06-05 14:45:01 CEST (+0200)
<b>Per Engzell (PE)</b> Identified by Swedish BankID as "Per Engzell" per@engzellrevision.se Signed 2024-06-05 13:54:49 CEST (+0200)	





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södra Ängen, org.nr 769628-9961

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södra Ängen för år 2023.

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 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Södra Ängen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

#### *Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Anita Erkus  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557518319602

## Document

**Rev.ber. RB Brf Södra Ängen**

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-05-24 16:03:28 CEST (+0200) by Rami Farhan (RF)*

*Finalised on 2024-06-05 13:55:44 CEST (+0200)*

## Initiator

**Rami Farhan (RF)**

Riksbyggen

*rami.farhan@riksbyggen.se*

## Signatories

**Anita Erkus (AE)**

*Identified by Swedish BankID as "ANITA ERKUS"*

*anitaerkus@gmail.com*

*Signed 2024-05-26 12:00:45 CEST (+0200)*

**Per Engzell (PE)**

*Identified by Swedish BankID as "Per Engzell"*

*per@engzellrevision.se*

*Signed 2024-06-05 13:55:44 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Södra Ängen 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)

