

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RB BRF Ängsnyckeln
Org nr: 769628-5282





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ängsnyckeln får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen registrerades med namnet Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln den 12 augusti 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15. Inflyttning skedde mellan november 2016 och februari 2017. Godkänd slutbesiktning av fastigheten skedde 2017-02-17.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Enligt den ekonomiska planen sker avsättning med 468 tkr årligen till underhållsfond. Känslighetsanalysen i den ekonomiska planen pekar på en höjning av årsavgifterna med 2% årligen. Detta kan revideras i samband med att föreningen upprättar sin budget.

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

Årets resultat är -1 152 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 371 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 210 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna-Åby 1:125 i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 91 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015 – 2016. Fastighetens adresser är Smidesvägen 10 B-C samt Åby Allé 1 A-C och 3 i Vallentuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	43
2 rum och kök	34
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	22
Antal p-platser	35

Total tomtarea 4 887 m²

Total bostadsarea 4 747 m²

Årets taxeringsvärde 138 112 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 138 112 000 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
Telia	Kabel-TV
Ragn-Sells AB/Vallentuna Kommun	Sopor
Ellevio AB/Eon	Elnät och fjärrvärme
Skellefteå Kraft	Elhandel

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 290 tkr och planerat underhåll för 192 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen uppdaterade sin underhållsplan under 2024.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Stamspolning, Porttelefoncentral & Taggläsare	191 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Bringetoft	Ordförande	2025
Camilla Voltaire	Ledamot	2025
Maija Novada	Ledamot	2024
Sam Björndahl	Ledamot	2024
Elwira Radecka	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Cantekin	Suppleant	2024
Robert Larsson	Suppleant	2025
Emelie Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Per Engzell	Extern revisor Förtroendevald	Stämman
Anders Jigin	revisor	Stämman
Jenny Hermansson	Revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av
Kenneth Wennerholm	Sammanställande	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2024-03-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m 2024-09-01.

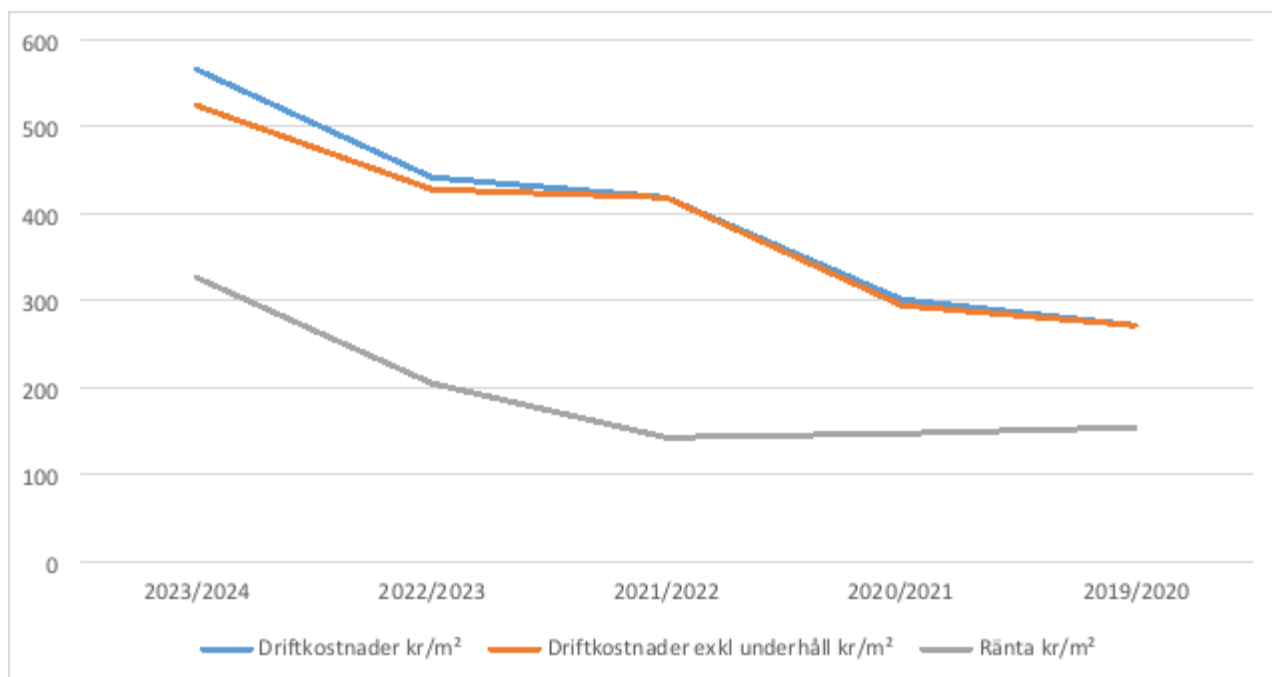


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 870	3 954	3 769	3 700	3 684
Rörelsens intäkter	5 085	4 009	3 828	3 766	3 733
Resultat efter finansiella poster*	-1 152	-1 034	-906	-486	-433
Soliditet %*	71	71	71	71	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	93	93	92	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,1	0,0	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	968	788	748	733	731
Energikostnad kr/kvm*	217	262	251	178	181
Reservering till underhållsfond kr/kvm	124	114	99	99	101
Sparande kr/kvm*	85	61	74	169	174
Skuldsättning kr/kvm*	11 335	11 375	11 520	11 558	11 591
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 335	11 375	11 520	11 558	11 591
Räntekänslighet %*	11,7	14,4	15,4	15,8	15,9

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Under det gångna räkenskapsåret uppvisade föreningen ett negativt resultat, - 1 161 071kr, vilket förklaras av ökade räntekostnader samt ökade driftkostnader.

Räntekostnader har ökat 582 tkr mot det gångna året. Driftkostnader har ökat 588 tkr jämfört med året innan. Förklaring till de ökade dritkostnaderna är omföring av bredbandskostnader till driftkostnader, tidigare bokfört under not 5 övrig extern kostnad. Andra kostnader är underhåll och reparationer som har högre kostnader i år. I reparationer ingår kostnader för vattenskador.

Föreningen har investerat i laddstolpar om ett belopp på 1 122 tkr som påverkade årets likviditet.

Styrelsen har under året tagit beslut om två årsavgiftshöjningar om 10% vardera med start från första november 2023 samt första mars 2024, för att stärka ekonomin i föreningen. Styrelsen jobbar med föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 890 000	2 923 763	-5 904 460	-1 033 824
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 033 824	1 033 824
Reservering underhållsfond		588 000	-588 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-191 750	191 750	
Årets resultat				-1 152 128
Vid årets slut	136 890 000	3 320 013	-7 334 534	-1 152 128

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 938 283
Årets resultat	-1 152 128
Årets fondreservering enligt stadgarna	-588 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	191 750
Summa	-8 486 662

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 486 662**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 870 298	3 953 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 576	55 544
Summa rörelseintäkter		5 084 874	4 009 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 645 228	-2 090 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 725	-631 361
Personalkostnader	Not 6	-107 728	-108 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 371 283	-1 259 071
Summa rörelsekostnader		-4 685 964	-4 089 745
Rörelseresultat		398 910	-80 602
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 730
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 436	14 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 552 474	-970 487
Summa finansiella poster		-1 551 038	-953 222
Resultat efter finansiella poster		-1 152 128	-1 033 824
Årets resultat		-1 152 128	-1 033 824



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	184 433 210	185 692 281
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 009 913	0
Summa materiella anläggningstillgångar		185 443 123	185 692 281
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	136 500	136 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		136 500	136 500
Summa anläggningstillgångar		185 579 623	185 828 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 480	21
Övriga fordringar	Not 15	35	18 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	223 956	212 735
Summa kortfristiga fordringar		227 471	231 582
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	565 103	1 450 287
Summa kassa och bank		565 103	1 450 287
Summa omsättningstillgångar		792 573	1 681 869
Summa tillgångar		186 372 196	187 510 650



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	136 890 000	136 890 000	
Fond för yttre underhåll	3 320 013	2 923 763	
Summa bundet eget kapital	140 210 013	139 813 763	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 334 534	-5 904 460	
Årets resultat	-1 152 128	-1 033 824	
Summa fritt eget kapital	-8 486 662	-6 938 283	
Summa eget kapital	131 723 351	132 875 480	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	18 656 715
Summa långfristiga skulder		0	18 656 715
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	53 807 030	35 340 365
Leverantörsskulder		135 039	67 195
Skatteskulder		42 240	42 240
Övriga skulder	Not 19	1 089	-2 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	663 447	530 890
Summa kortfristiga skulder		54 648 845	35 978 456
Summa eget kapital och skulder		186 372 196	187 510 650



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	398 910	-80 602
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 371 283	1 259 071
	1 770 193	1 178 469
Erhållen ränta	1 436	17 265
Erlagd ränta	-1 555 370	-971 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	216 259	224 529
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 112	-34 058
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	206 620	-119 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	426 991	70 847
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 122 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 122 125	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-686 231
Upptagna lån	-190 050	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 050	-686 231
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-885 184	-615 384
Likvida medel vid årets början	1 450 287	2 065 671
Likvida medel vid årets slut	565 103	1 450 287



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 155 088	3 464 437
Hyror, garage	141 360	115 200
Hyror, p-platser	147 000	105 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 440	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 399	-5 009
Bränsleavgifter, bostäder	0	17
Vattenavgifter	63 975	61 441
Elavgifter	376 714	212 513
Summa nettoomsättning	4 870 298	3 953 599

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	43 103	33 650
Erhållna statliga bidrag- Elstöd	165 213	0
Övriga rörelseintäkter	6 260	21 894
Summa övriga rörelseintäkter	214 576	55 544

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-191 750	-62 500
Reparationer	-290 385	-137 840
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 120	-21 120
Försäkringspremier	-98 864	-85 831
Kabel- och digital-TV	-205 461	0
Pcb/Radonsanering	-56 375	0
Återbäring från Riksbyggen	500	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-51 456	-29 059
Serviceavtal	-44 538	-43 106
Obligatoriska besiktningar	-89 728	-7 647
Snö- och halkbekämpning	-208 661	-156 694
Vatten	-266 967	-204 840
Fastighetsel	-539 854	-832 437
Uppvärmning	-222 746	-204 597
Sophantering och återvinning	-177 374	-131 181
Förvaltningsarvode drift	-180 450	-176 834
Summa driftskostnader	-2 645 228	-2 090 785

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-364 694	-349 011
IT-kostnader	-2 091	-203 655
Arvode, yrkesrevisorer	-25 750	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-2 220	-7 386
Övriga förvaltningskostnader	-114 557	-1 029
Kreditupplysningar	-13 404	-3 683
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 855	-25 757
Telefon och porto	-7 835	-8 794
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-21	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-2 275
Bankkostnader	-4 297	-4 772
Summa övriga externa kostnader	-561 725	-631 361

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-82 200	-83 000
Sociala kostnader	-25 528	-25 528
Summa personalkostnader	-107 728	-108 528



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

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 259 071	-1 259 071
Avskrivning Installationer	-112 213	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 371 283	-1 259 071

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 730
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 730

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	1 262	14 063
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	305
Övriga ränteintäkter	124	167
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 436	14 535

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 552 135	-970 471
Övriga räntekostnader	-339	-16
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 552 474	-970 487



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	151 088 489	151 088 489
Mark	42 657 511	42 657 511
	193 746 000	193 746 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	193 746 000	193 746 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 053 719	-6 794 648
	-8 053 719	-6 794 648
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 259 071	-1 259 071
	-1 259 071	-1 259 071
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 312 790	-8 053 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	184 433 210	185 692 281
Varav		
Byggnader	141 775 699	143 034 770
Mark	42 657 511	42 657 511
Taxeringsvärden		
Bostäder	136 000 000	136 000 000
Lokaler	2 112 000	2 112 000
	138 112 000	138 112 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 392 000</i>	<i>111 392 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 720 000</i>	<i>26 720 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	1 122 125	0
	1 122 125	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 122 125	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-112 213	0
	-112 213	0
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-112 213	0
	-112 213	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-112 213	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 009 912	0
Varav		
Installationer	1 009 912	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	136 500	136 500
Summa andra långfristiga fordringar	136 500	136 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 480	21
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 480	21

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	35	18 826
Summa övriga fordringar	35	18 826



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	53 615	45 248
Förutbetalda driftkostnader	43 319	40 613
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 078	89 269
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 943	33 943
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 663
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 956	212 735

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	32 325	25 551
Transaktionskonto	532 777	1 424 735
Summa kassa och bank	565 103	1 450 287

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	53 807 030	53 997 080
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 175	-190 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitutet	-53 612 855	-35 150 365
Långfristig skuld vid årets slut	0	18 656 715

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,73%	2025-03-20	18 215 078,00	0,00	50 050,00	18 165 028,00
SBAB	4,79%	2025-02-14	17 125 333,00	0,00	70 000,00	17 055 333,00
SBAB	1,14%	2025-03-13	18 656 669,00	0,00	70 000,00	18 586 669,00
Summa			53 997 080,00	0,00	190 050,00	53 807 030,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Detta redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	1 089	-2 234
Summa övriga skulder	1 089	-2 234



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 707	26 000
Upplupna räntekostnader	0	2 896
Upplupna driftskostnader	30 270	6 906
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 625
Upplupna elkostnader	35 979	32 649
Upplupna vattenavgifter	73 809	0
Upplupna värmekostnader	12 833	13 526
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 250
Upplupna styrelsearvoden	85 000	83 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	373 849	332 063
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	663 447	530 890

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	56 856 000	56 856 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

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



Marie Bringetoft



Camilla Voltaire



Kristian Björndahl



Maija Novada



Elwira Radecka

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Extern revisor



Anders Jigin
Förtroendevald revisor

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, fastighetsservice 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 20,6 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

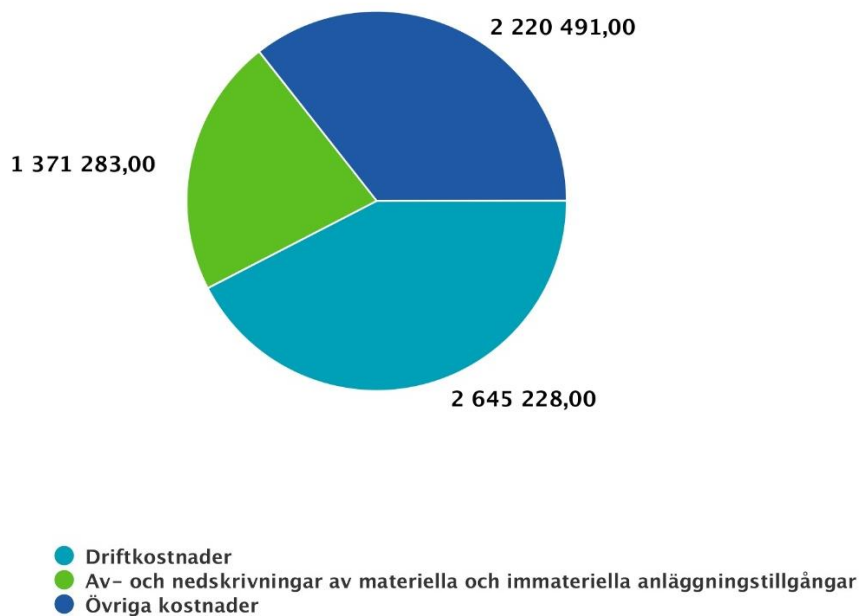
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 645 228	2 090 785
Övriga externa kostnader	561 725	631 361
Personalkostnader	107 728	108 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 371 283	1 259 071
Finansiella poster	1 551 038	953 222
Summa kostnader	6 237 002	5 042 967



RB BRF Ängsnyckeln

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Ängsnyckeln i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557533222702

Document

Årsredovisning 2023-2024 RB Brf Ängsnyckeln 232410
Main document
27 pages
Initiated on 2024-12-03 10:04:23 CET (+0100) by Emelie
Karlsson (EK)
Finalised on 2024-12-03 17:27:56 CET (+0100)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Marie Bringetoft (MB)
marie.c.claesson@gmail.com



Marie Bringetoft

The name returned by Swedish BankID was "Marie
Bringetoft"
Signed 2024-12-03 11:16:40 CET (+0100)

Camilla Voltaire (CV)
camilla.voltaire@hotmail.com



Camilla Voltaire

The name returned by Swedish BankID was "CAMILLA
VOLTARE"
Signed 2024-12-03 10:30:58 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557533222702

Kristian Björndahl (KB)
krillebjorn@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "Sam
Kristian Björndahl"
Signed 2024-12-03 12:11:37 CET (+0100)

Maija Novada (MN)
maija.novada@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MAIJA
NOVADA"
Signed 2024-12-03 16:13:41 CET (+0100)

Elwira Radecka (ER)
elwira.radecka@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Elwira
Radecka"
Signed 2024-12-03 15:30:03 CET (+0100)

Anders Jigin (AJ)
anders.jigin1@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS
GÖSTA JIGIN"
Signed 2024-12-03 17:15:06 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557533222702

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2024-12-03 17:27:56 CET (+0100)

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln, org.nr 769628-5282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett lågt belopp på 85 kr/kvm som inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Enbart bedömd långsiktig avsättning för framtida underhåll uppgår enligt resultatdispositionen till 124 kr/kvm. I förvaltningsberättelsen framgår under rubriken Upplysning vid förlust styrelsens åtgärder för att förbättra kassaflödet (sparandet).

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Ängsnyckeln för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Anders Jigin
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557533231446

Document

Rev.ber. RB Brf Ängsnyckeln
Main document
2 pages
Initiated on 2024-12-03 10:06:43 CET (+0100) by Emelie Karlsson (EK)
Finalised on 2024-12-03 17:29:04 CET (+0100)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Anders (A)
anders.jigin1@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS GÖSTA JIGIN"
Signed 2024-12-03 17:17:55 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2024-12-03 17:29:04 CET (+0100)

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>

