

# Årsredovisning

RBF Ängsvallen  
Org nr: 763500-1352

2023-07-01 – 2024-06-30





---

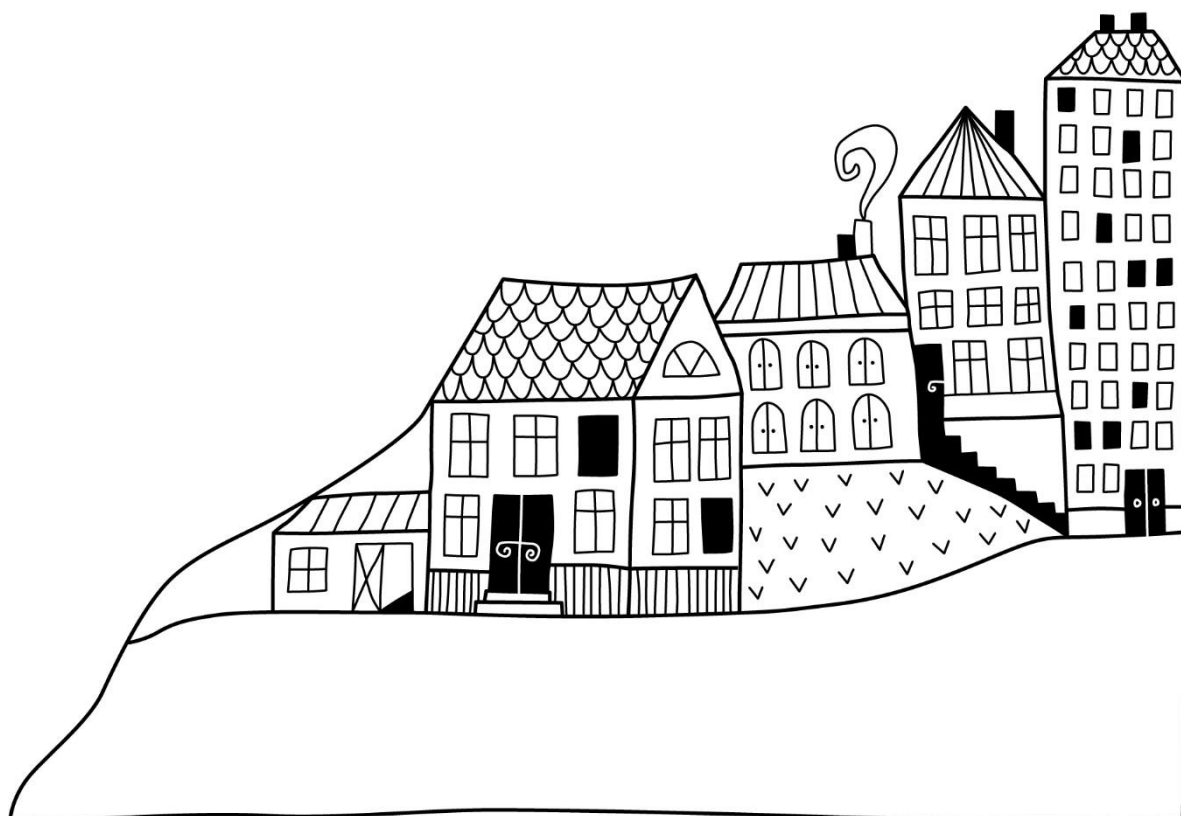
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ängsvallen 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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

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

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

Årets resultat är betydligt bättre än föregående år. Under året har föreningen fått ett elstöd utbetalt samt några försäkringsersättningar. Reparationskostnaderna är något högre jämfört med föregående år samtidigt som elkostnaden har minskat drastiskt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 75% till 36%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 344% till 65%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 919 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 127 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
4	185	133

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 468 tkr och planerat underhåll för 228 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 327 tkr per år för de närmaste trettio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 843 tkr. Behållning i underhållsfonden på balansdagen är 15 125 tkr.

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

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	9 837
Gemensamma utrymmen	9 688
Tvättmaskiner	119 600
Byte radpump	39 572
Garage och p-platser	48 806

### Kommande underhåll

Beskrivning
Stamreovering (Komponentavskrivning, pågår)

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Adrian Muresan	Ordförande	2024
Anders Andersson	Vice ordförande	2024
Inga-Lill Flood	Sekreterare	2025
Majlis Göransson	Ledamot	2025
Blazan Kljajic	Ledamot	2025
Gustav Thorin	Ledamot Riksbyggen	2024

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

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Karlsson, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2024
Arne Rebasé	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Katrin Vikström	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kristian Sjöberg	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort klart provhuset för stamreoveringen.

Stamreoveringen är i full gång och beräknas vara klar sensommaren 2026. Total kostnad för projektet inklusive provhuset beräknas bli 138 275 tkr. Total nedlagd kostnad 2024-06-30 var 22 mkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 409 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 410 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 960 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 48 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	23 874	22 543	21 781	21 478	21 580
Resultat efter finansiella poster*	5 208	3 510	4 291	5 126	2 743
Balansomslutning	94 747	88 926	93 608	91 244	88 904
Soliditet %*	35	32	26	22	17
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	65	244	171	310	207
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	36	75	89	172	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95				
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 026				
Energikostnad kr/kvm*	315				
Sparande kr/kvm*	337				
Ränta kr/kvm	54	45	51	48	55
Skuldsättning kr/kvm*	2 385				
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 385				
Räntekänslighet %*	2,3				

\* 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 585 864	14 509 447	8 522 238	3 510 157
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 510 157	-3 510 157
Reservering underhållsfond		843 000	-843 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-227 503	227 503	
Årets resultat				5 208 414
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 585 864</b>	<b>15 124 944</b>	<b>11 416 898</b>	<b>5 208 414</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 032 395
Årets resultat	5 208 414
Årets fondreservering enligt stadgarna	-843 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	227 503
<b>Summa</b>	<b>16 625 312</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**16 625 312**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 874 014	22 543 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 239 924	418 245
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>25 113 938</b>	<b>22 961 354</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-13 711 103	-13 420 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 762 715	-1 615 431
Personalkostnader	Not 6	-690 042	-682 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 918 582	-2 924 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 082 443</b>	<b>-18 642 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 031 495</b>	<b>4 318 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Riksbyggen andelsutdelning		0	8 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		443 652	237 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 266 733	-1 054 055
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-823 081</b>	<b>-808 319</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 208 414</b>	<b>3 510 157</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 208 414</b>	<b>3 510 157</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-843 000	-785 000
Disponerat ur underhållsfond		227 503	336 817
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>4 592 917</b>	<b>3 061 974</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	74 581 051	68 180 189
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 805 373	2 088 818
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	13 009 400	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 395 824</b>	<b>70 269 006</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	422 500	422 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>422 500</b>	<b>422 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 818 324</b>	<b>70 691 506</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	200 459	234 208
Övriga fordringar	Not 13	66 213	227 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	888 977	971 404
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 155 649</b>	<b>1 433 177</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 773 002	16 800 823
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 773 002</b>	<b>16 800 823</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 928 651</b>	<b>18 234 000</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>94 746 975</b>	<b>88 925 507</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 585 864	1 585 864	
Fond för yttre underhåll	15 124 944	14 509 447	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>16 710 808</strong>	<strong>16 095 311</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	11 416 898	8 522 238	
Årets resultat	5 208 414	3 510 157	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>16 625 312</strong>	<strong>12 032 395</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>33 336 121</strong>	<strong>28 127 706</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	47 708 627	36 379 799
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>47 708 627</strong>	<strong>36 379 799</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 800 267	20 922 192
Leverantörsskulder		3 253 131	506 144
Skatteskulder		34 003	214 795
Övriga skulder	Not 17	267 757	301 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 347 069	2 473 336
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>13 702 227</strong>	<strong>24 418 001</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>94 746 975</strong>	<strong>88 925 507</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	
Rörelseresultat	6 031 495
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	
Avskrivningar	2 918 582
	<b>8 950 077</b>
Erhållen ränta	443 652
Erlagd ränta	-1 266 733
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	277 528
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 406 151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 810 676</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	
Investeringar i byggnader och mark	-9 036 000
Investeringar i inventarier	0
Investeringar i pågående byggnation	-13 009 400
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 045 400</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	
Amortering av lån	-1 793 097
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 793 097</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	
Årets kassaflöde	-13 027 821
Likvida medel vid årets början	16 800 823
Likvida medel vid årets slut	3 773 002

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Underhåll/underhållsfond

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

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Komponentindelning

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär		
Stamreovering (provhus)	Linjär	50	2074
Ombyggnad kvartershus 1	Linjär	20	2028
Ombyggnad kvartershus 2 och 3	Linjär	33	2037
Nya entréer	Linjär	15	Färdigavskriven
Dränering	Linjär	25	2036
Tak	Linjär	40	2053
Installation av elavläsningscentral	Linjär	30	2042

Lägenhetsdörrar	Linjär	20	2038
Fönster	Linjär	40	2059
Körbommar	Linjär	20	2039
Molok	Linjär	20	2039
Häckplantering	Linjär	15	2037
Inventarier	Linjär	10-15	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	21 855 302	20 690 716
Hyror, bostäder	552	552
Hyror, lokaler	68 501	68 455
Hyror, garage	648 897	645 021
Hyror, p-platser	238 887	237 648
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 055	-5 039
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-55 828	-40 099
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-45 006	-28 304
Elavgifter	1 170 764	974 159
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>23 874 014</b>	<b>22 543 109</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Gemensamhetslokal och övernattningslägenhet	17 000	8 950
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelseavgifter	63 365	65 006
Avgift andrahandsuthyrning	34 930	1 186
Inkasso	0	296
Återvunna fordringar	7 354	1 501
Övriga rörelseintäkter	127 618	174 680
Kvarstående fordran badrumsrenovering	0	-32 144
Försäkringsersättningar	490 469	199 363
Elstöd	499 188	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 239 924</b>	<b>418 245</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Underhåll	-227 503	-336 817
Reparationer	-1 467 954	-1 053 886
Självrisk	0	-5 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-691 877	-680 856
Arrendeavgifter	-35 000	0
Försäkringspremier	-517 438	-447 115
Kabel- och digital-TV	-143 348	-131 824
Återbäring från Riksbyggen	1 500	12 000
Serviceavtal	-115 288	-98 291
Obligatoriska besiktningar	-112 316	-77 731
Bevakningskostnader	-64 826	-60 891
Snö- och halkbekämpning	-196 169	-158 271
Förbrukningsinventarier	-13 723	-85 652
Fordons- och maskinkostnader	-124	-124
Vatten	-1 835 632	-1 422 557
Fastighetsel	-1 602 148	-2 645 543
Uppvärmning	-3 901 301	-3 409 071
Sophantering och återvinning	-575 926	-569 657
Förvaltningsarvode drift	-2 212 030	-2 248 374
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-13 711 103</b>	<b>-13 420 460</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 342 148	-1 284 742
Lokalkostnader	-11 250	-28 376
Hyra inventarier & verktyg	-28 476	-51 563
IT-kostnader	-46 443	-88 744
Företagsförsäkringar	0	-1 269
Arvode, yrkesrevisorer	-40 894	-35 394
Övriga förvaltningskostnader	-90 836	-52 660
Kreditupplysningar, Inkasso	-86 885	-38 679
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-70 886	-55 976
Kontorsmateriel	-400	-1 676
Telefon och porto	-10 108	-9 961
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 083	-685
Befarade förluster hyror/avgifter	3 372	59 066
Medlems- och föreningsavgifter	-16 215	-16 215
Bankkostnader	-11 215	-7 757
Övriga externa kostnader	-6 250	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 762 715</b>	<b>-1 615 431</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-277 049	-270 381
Styrelsearvoden	-155 000	-155 000
Sammanträdesarvoden	-52 800	-62 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 250	-35 000
Pensionskostnader	-11 688	-11 418
Övriga personalkostnader	-900	0
Sociala kostnader	-156 355	-148 639
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-690 042</b>	<b>-682 438</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning byggnader	-2 487 291	-2 494 269
Avskrivning markanläggningar	-147 847	-147 847
Avskrivning maskiner och inventarier	-66 125	-66 125
Avskrivning installationer	-217 319	-216 308
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 918 582</b>	<b>-2 924 549</b>





**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	35 419 922	35 419 922
Mark	758 517	758 517
Installation elavläsningcentral	1 974 057	1 974 057
Om-och tillbyggnader	7 535 470	7 535 470
Ombyggnader kv-hus 1	1 125 586	1 125 586
Ombyggnader kv-hus 2 och 3, tvättstugor	7 000 000	7 000 000
Nya entrépartier	1 660 000	1 660 000
Injustering värme och nya termostatventiler	1 600 000	1 600 000
Tak och ventilation	33 700 671	33 700 671
Dränering	1 250 000	1 250 000
Lägenhetsdörrar	3 903 716	3 903 716
Fönster	32 140 589	32 140 589
Körbommar	557 256	557 256
Molok	1 029 675	1 029 675
Häckplantering	277 500	277 500
	<b>129 932 959</b>	<b>129 932 959</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Stamreovering provhus	9 036 000	0
	<b>9 036 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>138 968 959</b>	<b>129 932 959</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-31 382 005	-31 173 432
Om- och tillbyggnader	-12 096 588	-11 830 308
Standardförbättringar	-17 341 809	-15 322 392
Markanläggningar	-932 369	-784 522
	<b>-61 752 770</b>	<b>-59 110 655</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Byggnader	-208 573	-208 573
Om- och tillbyggnader	-266 279	-266 279
Standardförbättringar	-1 907 019	-2 019 417
Markanläggningar	-147 847	-147 847
Stamreovering provhus	-105 420	0
	<b>-2 635 138</b>	<b>-2 642 116</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-64 387 908</b>	<b>-61 752 770</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>74 581 051</b>	<b>68 180 189</b>



## Varav

Byggnader	3 829 345	4 037 918
Mark	758 517	758 517
Ombyggnad kv-hus 1	144 189	200 468
Ombyggnad kv-hus 2 och 3, tvättstugor m m	3 154 000	3 364 000
Tak och ventilation	24 432 916	25 275 432
Installation av elavläsning	1 249 125	1 314 924
Dränering	600 000	650 000
Lägenhetsdörrar	2 527 787	2 722 972
Fönster	27 520 380	28 323 895
Körbommar	419 045	446 908
Molok	780 837	832 321
Häckplantering	234 333	252 833
Stamreovering provhus	8 930 580	0

## Taxeringsvärden

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

---

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



## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	1 035 846	1 035 846
Kameror och installation	204 239	204 239
Avtech	42 292	42 292
Staket	170 641	170 641
Kamera o stolpbelysning	110 181	110 181
Kortläsare grindar	136 256	136 256
Kameror garage	95 417	95 417
Kameror förråd	160 000	160 000
Lås till barnvagnsrum	435 688	375 000
Nytt passersystem	989 119	989 119
Nödutgångsskyltar	74 588	74 588
Träningsredskap	117 150	117 150
	<b>3 571 417</b>	<b>3 510 729</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Lås till barnvagnsrum	0	60 688
	<b>0</b>	<b>60 688</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 571 417</b>	<b>3 571 417</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	-1 482 600	-1 200 167
	<b>-1 482 600</b>	<b>-1 200 167</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	-283 445	-282 433
	<b>-283 445</b>	<b>-282 433</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 766 045</b>	<b>-1 482 600</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 805 373</b>	<b>2 088 818</b>
<b>Varav</b>		
Fastighetsboxar	47 718	71 579
Kameror och installation	97 499	117 923
Avtech	21 852	26 081
Staket	124 189	135 565
Kamera o stolpbelysning	67 945	78 963
Kortläsare grindar	82 889	96 515
Kameror garage	58 045	67 587
Kameror förråd	120 000	136 000
Lås till barnvagnsrum	343 312	386 881
Nytt passersystem	717 111	816 023
Nödutgångsskyltar	58 427	65 886
Träningsredskap	66 385	89 815



**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Årets förändring</b>		
Stamreovering	13 009 400	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 009 400</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	422 500	422 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>422 500</b>	<b>422 500</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	200 654	200 295
Kundfordringar	12 645	50 125
Nedskrivning av kundfordringar	-12 840	-16 212
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>200 459</b>	<b>234 208</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	10 760	156 690
Momsfordringar	55 453	21 022
Andra kortfristiga fordringar, SBAB	0	49 853
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>66 213</b>	<b>227 565</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	101 169	146 748
Förutbetalda försäkringspremier	281 063	236 375
Förutbetalda driftkostnader	14 449	37 101
Förutbetalt förvaltningsarvode	341 322	329 752
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 914	34 760
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 199	179 836
Förutbetalda leasingavgifter	6 861	6 833
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>888 977</b>	<b>971 404</b>



**Not 15 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 849	9 085
Sparkonto hos SBAB	2 138 789	14 921 448
Företagskonto	81 876	54 621
Transaktionskonto, Swedbank	1 549 489	1 815 669
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 773 002</b>	<b>16 800 823</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	55 508 894	57 301 991
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 680 267	-1 807 192
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 120 000	-19 115 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>47 708 627</b>	<b>36 379 799</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,46%	2024-03-08	8 750 000,00	-8 600 000,00	150 000,00	0,00
NORDEA	4,33%	2025-04-11	6 440 000,00	0,00	160 000,00	6 280 000,00
NORDEA	4,00%	2026-02-18	0,00	8 600 000,00	35 905,00	8 564 095,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-03-30	537 536,00	0,00	67 192,00	470 344,00
NORDEA	4,04%	2026-05-20	4 285 000,00	0,00	0,00	4 285 000,00
SBAB	1,75%	2029-12-06	6 320 000,00	0,00	160 000,00	6 160 000,00
SBAB	1,66%	2029-12-06	6 360 000,00	0,00	160 000,00	6 200 000,00
SBAB	1,46%	2030-05-09	8 750 000,00	0,00	200 000,00	8 550 000,00
SBAB	1,37%	2030-08-15	529 455,00	0,00	300 000,00	229 455,00
SBAB	1,37%	2030-08-15	6 480 000,00	0,00	160 000,00	6 320 000,00
SBAB	1,59%	2031-01-10	2 900 000,00	0,00	200 000,00	2 700 000,00
SBAB	1,65%	2031-03-13	5 950 000,00	0,00	200 000,00	5 750 000,00
<b>Summa</b>			<b>57 301 991,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 793 097,00</b>	<b>55 508 894,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 680 267 kr av befintliga lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska under nästa räkenskaps år även omförhandla ett lån på 6 120 tkr varför den delen av skulden också kan betraktas som kortfristig skuld. 2024-07-12 lyfter föreningen ett nytt lån på 22 mkr. Beräknad amortering de närmsta fem åren är 9 228 665 kr. Resterande skuld 68 279 929 kr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	158 620	164 754
Mottagna depositioner	2 000	0
Skuld för moms	0	4 800
Skuld sociala avgifter och skatter	107 137	131 980
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>267 757</b>	<b>301 534</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna löner	22 008	18 816
Upplupna sociala avgifter	6 600	5 912
Upplupna räntekostnader	129 988	114 853
Upplupna elkostnader	118 669	133 828
Upplupna värmekostnader	176 108	148 972
Upplupna revisionsarvoden	37 800	35 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 366	16 215
Upl.kost. yttreskötsel 220701-230630 (Vänersborgs Farmartjänst)	0	222 495
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 692 529	1 776 745
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 347 069</b>	<b>2 473 336</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Företagsinteckning	72 005 000	72 005 000



## Styrelsens underskrifter

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Majlis Göransson

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

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

\_\_\_\_\_  
Gustav Thorin

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Revisorscentrum i Skövde AB

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

\_\_\_\_\_  
Ann-Katrin Vikström  
Revisorssuppleant







# Verifikat

Transaktion 09222115557532145058

## Dokument

Årsredovisning Ängsvallen 2023-2024  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2024-11-20 10:09:07 CET (+0100) av Maria Eriksson (ME)  
Färdigställt 2024-11-21 11:09:25 CET (+0100)

## Initierare

Maria Eriksson (ME)  
Riksbyggen  
maria.eriksson@riksbyggen.se

## Signerare

Adrian Muresan (AM)  
adrian.muresan07@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adrian Aurel Muresan"  
Signerade 2024-11-20 10:15:01 CET (+0100)

Inga-Lill Flood (IF)  
inga-lill.flood@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGA-LILL FLOOD"  
Signerade 2024-11-20 10:12:25 CET (+0100)

Majlis Göransson (MG)  
Majalasse5650@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ LIS GÖRANSSON"  
Signerade 2024-11-20 12:45:56 CET (+0100)

Anders Andersson (AA)  
wwarlock@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS ANDERSSON"  
Signerade 2024-11-20 15:12:09 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557532145058

Blazan Kljajic (BK)  
*blazan\_k@yahoo.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BLAZAN KLJAJIC"  
Signerade 2024-11-20 10:28:39 CET (+0100)

Gustav Thorin (GT)  
*Gustav.Thorin@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUSTAV THORIN"  
Signerade 2024-11-20 10:27:26 CET (+0100)

Ann-Katrin Vikström (AV)  
*anki.wikstrom@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANN-KATRIN VIKSTRÖM"  
Signerade 2024-11-20 16:00:38 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)  
*anders@revisorscentrum.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LENNART KARLSSON"  
Signerade 2024-11-21 11:09:25 CET (+0100)

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



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen

Org.nr 763500-1352

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsvallen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 Ängsvallen för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god 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 auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Skövde och Vänersborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Ann-Katrin Vikström  
Förtroendevald revisor  
*Suppleant*

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANDERS LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-11-21 10:10:27 UTC



## ANN-KATRIN VIKSTRÖM

Förtroendevald revisor

Serienummer: 049c585d065a02[...]950a5cb44266d

IP: 81.230.xxx.xxx

2024-11-21 11:15:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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.

---

# RBF Ängsvallen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ängsvallen 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](http://www.riksbyggen.se)





