

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Idlången 21 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-09-23. Nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 539 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet - 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten Idlången 4 upplåtes med tomträtt av Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 96 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Sandfjärdsgatan 105 och 109 Årsta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF-försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k. och matrum	4 r.o.k. och matrum	5 r.o.k. och matrum	Summa
88	4	4	96

Total tomtarea 7 816 m²

Total bostadsarea 7 548 m²

Årets taxeringsvärde 249 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 249 000 000 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.



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 619 tkr och planerat underhåll för 1 316 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Cykelkrokar	114 572
Fjärrvärmecentral, religning och avloppsrenovering	868 001
Tak och balkonger	225 745
Markytor	107 325

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Philip Lind	Ordförande	2025
Anette Ankarbäck	Sekreterare	2026
Alexander Vikström	Vice ordförande	2026
Rikard Gottlieb	Ledamot	2026
Mikael Bergqvist	Ledamot	Avregistrerad 2024-06-14
Sara Yalcin Kilic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Hoffman	Suppleant	2025
Caesar Hjort	Suppleant	2025
Daniel Carpio Cruz	Suppleant	2025
Ruben Smedberg	Suppleant	2026
Mikael Leffler	Suppleant	2026
Camilla Zarbell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sebastian Lennevi	Auktoriserad revisor	2025
Otto Wallgren	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-10-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 859 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

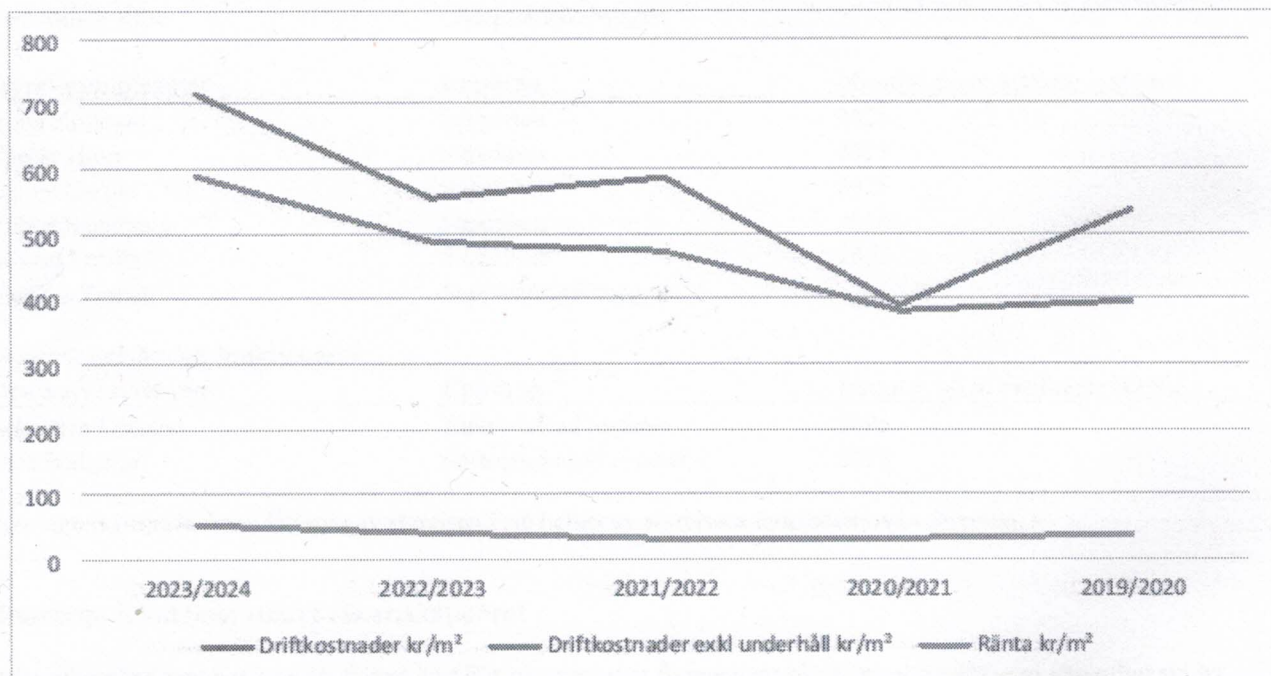


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 593	5 916	5 592	5 504	5 501
Resultat efter finansiella poster*	-704	320	-319	1 178	22
Resultat exkl avskrivningar	-164	860	221	1 717	561
Soliditet %*	13	13	12	13	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	99	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	870	787	741	729	730
Energikostnad kr/kvm*	210	180	181	164	158
Sparande kr/kvm*	153	181	142	235	215
Skuldsättning kr/kvm*	3 667	3 675	3 816	3 824	3 833
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 667	3 675	3 816	3 824	3 833
Räntekänslighet %*	4,2	4,7	5,2	5,2	5,3

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kommer främst från högre kostnader för underhåll. Föreningen jobbar aktivt med att förbättra resultatet genom att höja avgifterna för att kunna möta framtida ekonomiska åtaganden. Värt att notera är att av den negativa förlusten är – 539 352 kr avskrivningar på tillgångar, vilket är ett bokföringstekniskt fenomen och påverkar inte föreningens likvida medel. Korrigerar man för avskrivningar blir det negativa resultatet -164 276 kr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	889 998	2 720 732	360 785	320 417
Disposition enl. årsstämmobeslut			320 417	-320 417
Reservering underhållsfond		1 269 000	-1 269 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 315 644	1 315 644	
Årets resultat				-703 628
Vid årets slut	889 998	2 674 088	727 846	-703 628

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	681 202
Årets resultat	-703 628
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 269 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 315 644
Summa	24 217

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **24 217**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 593 400	5 916 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 774	101 511
Summa rörelseintäkter		6 688 174	6 017 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 831 412	-4 187 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-526 649	-598 155
Personalkostnader	Not 6	-151 173	-108 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-539 352	-539 352
Summa rörelsekostnader		-7 048 586	-5 433 525
Rörelseresultat		-360 412	584 314
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	42 585	35 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-385 802	-302 514
Summa finansiella poster		-343 217	-263 898
Resultat efter finansiella poster		-703 628	320 417
Årets resultat		-703 628	320 417



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 338 748	26 878 099
Summa materiella anläggningstillgångar		26 338 748	26 878 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	144 000	144 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		144 000	144 000
Summa anläggningstillgångar		26 482 748	27 022 099
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 756	8 935
Övriga fordringar	Not 13	440 380	430 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	165 046	215 373
Summa kortfristiga fordringar		609 182	655 102
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 539 645	5 213 973
Summa kassa och bank		5 539 645	5 213 973
Summa omsättningstillgångar		6 148 826	5 869 074
Summa tillgångar		32 631 574	32 891 174



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		889 998	889 998
Fond för yttre underhåll		2 674 088	2 720 732
Summa bundet eget kapital		3 564 086	3 610 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		727 845	360 785
Årets resultat		-703 628	320 417
Summa fritt eget kapital		24 217	681 202
Summa eget kapital		3 588 303	4 291 932
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	27 676 805
Summa långfristiga skulder		0	27 676 805
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 676 805	63 140
Leverantörsskulder	Not 17	96 091	101 350
Skatteskulder		3 936	0
Övriga skulder	Not 18	29 686	12 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 236 753	745 030
Summa kortfristiga skulder		29 043 271	922 437
Summa eget kapital och skulder		32 631 574	32 891 174



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-360 412	584 314
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	539 352	539 352
	178 940	1 123 666
Erhållen ränta	42 585	43 531
Erlagd ränta	-385 871	-278 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-164 346	888 528
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	45 920	-51 391
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	507 237	-176 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 811	660 649
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-63 140	-1 063 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 140	-1 063 140
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	325 671	-402 491
Likvida medel vid årets början	5 213 973	5 616 464
Likvida medel vid årets slut	5 539 644	5 213 973
Kassa och Bank BR	5 539 644	5 213 973



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
Standardförbättringar	Linjär	80
Markanläggningar	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 482 744	5 884 800
Hyror, bostäder	39 968	0
Hyror, p-platser	55 500	19 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 500	-8 000
Elavgifter	29 688	20 528
Summa nettoomsättning	6 593 400	5 916 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	73 656	36 036
Övriga avgifter	850	0
Övriga ersättningar	19 137	23 765
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	0
Erhållna statliga bidrag	0	40 510
Övriga rörelseintäkter	1 140	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	94 774	101 511

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-1 315 644	-502 831
Reparationer	-619 091	-397 613
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 480	-152 544
Tomträttsavgäld	-930 917	-828 150
Försäkringspremier	-151 967	-121 301
Kabel- och digital-TV	-68 599	-68 094
Återbäring från Riksbyggen	500	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-77 103	-32 182
Serviceavtal	-13 813	-23 501
Obligatoriska besiktningar	-77 051	-15 910
Bevakningskostnader	-4 375	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 193	0
Snö- och halkbekämpning	-215 487	-117 503
Förbrukningsinventarier	-3 297	-3 993
Vatten	-246 525	-166 001
Fastighetsel	-201 022	-197 824
Hushållsel	-7 350	0
Uppvärmning	-1 131 761	-997 279
Sophantering och återvinning	-145 851	-158 699
Förvaltningsarvode drift	-458 386	-408 816
Summa driftskostnader	-5 831 412	-4 187 440



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-243 933	-357 652
IT-kostnader	-134 430	-74 227
Arvode, yrkesrevisorer	-27 030	-24 872
Övriga försäljningskostnader	-4 799	-1 500
Övriga förvaltningskostnader	-33 404	-26 417
Kreditupplysningar	-4 200	-5 424
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 749	-18 375
Kontorsmateriel	-8 625	-10 338
Telefon och porto	-6 471	-8 154
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-2 400
Köpta tjänster	-7 500	-5 224
Konsultarvoden	0	-4 000
Bankkostnader	-3 672	-2 551
Advokat och rättegångskostnader	0	-19 406
Övriga externa kostnader	-26 038	-37 615
Summa övriga externa kostnader	-526 649	-598 155

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-97 475	-44 675
Sammanträdesarvoden	-10 080	-20 160
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	-22 475
Övriga personalkostnader	-625	0
Sociala kostnader	-35 993	-21 269
Summa personalkostnader	-151 173	-108 579

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-12 080	-12 080
Avskrivning Markanläggningar	-169 246	-169 246
Avskrivning Markinventarier	-34 216	-34 216
Avskrivningar tillkommande utgifter	-323 809	-323 809
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-539 352	-539 352

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Riksbyggen andelsutdelning	0	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	32 957	35 246
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	-4 914
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	123
Övriga ränteintäkter	9 586	5 282
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 585	35 736



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-385 802	-302 514
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-385 802	-302 514

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	5 999 628	5 999 628
Anslutningsavgifter	291 180	291 180
Standardförbättringar	25 850 773	25 850 773
Markanläggning	3 384 925	3 384 925
Markinventarier	684 325	684 325
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 210 831	36 210 831

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 141 961	-5 129 881
Anslutningsavgifter	-291 180	-291 180
Standardförbättringar	-2 853 061	-2 529 252
Markanläggningar	-846 231	-676 985
Markinventarier	-200 299	-166 083
	-9 332 732	-8 793 381

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-12 080	-12 080
Årets avskrivning standardförbättringar	-323 809	-323 809
Årets avskrivning markanläggningar	-169 246	-169 246
Årets avskrivning markinventarier	-34 216	-34 216
	-539 352	-539 351

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-9 872 083 -9 332 733****Restvärde enligt plan vid årets slut****26 338 748 26 878 099****Varav**

Byggnader	845 588	857 667
Standardförbättringar	22 673 903	22 997 712
Markanläggningar	2 369 448	2 538 694
Markinventarier	449 810	484 026

Taxeringsvärden

Bostäder	249 000 000	249 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**249 000 000 249 000 000**

varav byggnader

99 000 000 99 000 000

varav mark

150 000 000 150 000 000



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andelar i Riksbyggen, 288 st.à 500 kr	144 000	144 000
Summa andra långfristiga fordringar	144 000	144 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	86 101	86 101
Skattekonto	354 279	344 693
Summa övriga fordringar	440 380	430 794

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 657	50 654
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 391	29 859
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 098	5 866
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 233	9 506
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	43 329
Förutbetald tomträttsavgäld	84 667	76 158
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 046	215 373

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Transaktionskonto	5 539 645	5 213 973
Summa kassa och bank	5 539 645	5 213 973

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	27 676 805	27 739 945
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 613 665	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-63 140	-63 140
Långfristig skuld vid årets slut	0	27 676 805

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-09-30	5 950 945,00	0,00	63 140,00	5 887 805,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2024-12-01	10 500 000,00	0,00	0,00	10 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-03-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-03-30	5 289 000,00	0,00	0,00	5 289 000,00
Summa			27 739 945,00	0,00	63 140,00	27 676 805,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 63 140 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningspraxis redovisas skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 27 613 665 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.



Not 17 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	96 091	100 104
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 246
Summa leverantörsskulder	96 091	101 350

Not 18 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	11 358	11 358
Mottagna depositioner	2 000	0
Skuld för moms	7 375	1 559
Clearing	8 952	0
Summa övriga skulder	29 686	12 918

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	64 268	64 337
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	485 548	61 394
Upplupna elkostnader	5 413	15 109
Upplupna vattenavgifter	44 292	35 488
Upplupna värmekostnader	43 717	41 337
Upplupna kostnader för renhållning	13 097	11 364
Upplupna revisionsarvoden	26 780	25 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	553 638	490 501
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 236 753	745 030

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	29 128 000	29 128 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Verifikat

Transaktion 09222115557532546449

Dokument

Årsredovisning ver 5 2023-2024

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-11-29 13:08:17 CET (+0100) av Camilla Zarbell (CZ)

Färdigställt 2024-12-08 21:36:13 CET (+0100)

Initierare

Camilla Zarbell (CZ)

Riksbyggen

camilla.zarbell@riksbyggen.se

Signerare

Philip Lind (PL)

RB BRF Idlängen 21

philiplechef@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Philip Lind"

Signerade 2024-11-29 13:21:33 CET (+0100)

Anette Ankarbäck (AA)

RB BRF Idlängen 21

anette.ankarback@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE ANKARBÄCK"

Signerade 2024-11-29 15:40:35 CET (+0100)

Rikard Gottlieb (RG)

RB BRF Idlängen 21

rikard.gottlieb@ownit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rikard Alfred Gottlieb"

Signerade 2024-11-29 16:09:42 CET (+0100)

Alexander Vikström (AV)

RB BRF Idlängen 21

alexander.vikstrom@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexander Vikström"

Signerade 2024-11-29 13:26:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532546449

Sara Yalcin Kilic (SYK)

Riksbyggen

Sara.YalcinKilic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Yalcin Kilic"

Signerade 2024-12-02 20:50:21 CET (+0100)

Otto Wallgren (OW)

RB BRF Idlängen 21

otto.wallgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OTTO WALLGREN"

Signerade 2024-12-08 13:05:36 CET (+0100)

Sebastian Lennevi (SL)

WeAudit

sebastian.lennevi@weaudit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN JOHAN LENNEVI"

Signerade 2024-12-08 21:36:13 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 Idlången 21,
org.nr. 702002-1643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Idlången 21 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Idlängen 21 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning 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.

Stockholm per det datum som framgår av våra digitala signaturer

WeAudit Sweden AB

Digital signatur

.....
Sebastian Lennevi
Auktoriserad revisor

Digital signatur

.....
Otto Wallgren
Av föreningen vald revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 0dea895d-9617-4ca8-afeb-38973b3b616e

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2024-08-31 BRF Idlången 21 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-12-08 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-12-08**.

Otto Wallgren

otto.wallgren@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "OTTO
WALLGREN"

Signerat: 2024-12-08

Sebastian Lennevi

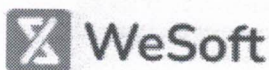
sebastian.lennevi@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "SEBASTIAN
JOHAN LENNEVI"

Signerat: 2024-12-08

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Styrelsens ord

Det har varit ett turbulent år med utmaningar som föreningens ställts inför som hissproblematik till följd av vattenavrinningsproblem från våra tak, Inbrott/skadegörelse på parkeringen, vattenskada i lägenheter samt ökade driftskostnader för föreningen i allmänhet. Styrelsen har utfört mycket underhåll under året.

Många utmaningar under året som styrelsen aktivt, skyndsamt och så kostnadseffektivt som möjligt arbetat med och åtgärdat.

Föreningens taktik med att invänta räntesänkningar inför balkongprojektet har gett positiv effekt. Vi har klarat oss bra sett till våra befintliga lån och lyckats sätta om lån till en ränta under den budgeterade nivån.

Styrelsen har som alltid arbetat med att främja vår förenings ekonomi, skött driften med bland annat faktura attesteringar, överlåtelsehantering, dialog med er medlemmar och aktivt arbetat för att våra hus och miljöer ska fortsätta vara i ett gott och trivsamt skick.

Styrelsen har bland annat arbetat med följande:

- Byte till ny undercentral. Tagit in anbud, beslutat och genomfört/följt upp projektet.
- Åtgärdat hissproblematiken i Hus 109 och åtgärdat orsaken till vattenläckan som orsakat hissproblemen.
- Genomfört OVK.
- Mätning av Radon.(Pågår)
- Aktivt arbetat med SBA. Tecknat avtal med Brandsäkra som utfört brandtätning i våra hus.
- Sänkt kostnaderna för föreningens TV-basutbud som ingår i avgiften.
- Bytt servicefirma för hissarna till City Hiss med mål om att det ska fungera bättre.
- Sänkt fasta kostnader för tekniska förvaltningen och bytt från Riksbyggen till Bergqvist Bygg AB.
- Projekterat och färdigställt Spaljehörnan bakom Hus 105.
- Uppdagat en läcka i fjärrvärmeventil i Stockholm Exergis ledningar i UC och agerat skyndsamt för åtgärd av detta.
- Arbetat med balkongprojektet. Accepterat anbud som presenterats av Riksbyggens projektledare. Balkongprojektet startar första kvartalet 2025.
- Bekämpat rättproblematiken kring husen. Anticimex har förklarat att föreningen vunnit kriget mot råttorna.
- Projekterat och relinat spillvattenledningar från både hus 105 och 109.
- Tagit bort den gamla stenmangeln från tvättstugan.
- Besiktigtat parkeringsgrinden och åtgärdat bristerna.
- Genomfört två extra föreningsstämmor avseende stadgeändring. Protokollfört godkännandet och registrerat de nya stadgarna hos Bolagsverket.
- Ränteförhandlat med banken om våra lån och satt om lån med räntesatser under budgeterade nivåer.
- Hyrt ut parkeringsplatser internt och externt. Laddplatserna har nu full beläggning.
- Beskurit träden på parkeringen, buskarna kring fasaderna och föryngrat all växtlighet på föreningens mark.
- Åtgärdat skadegörelse på parkeringsstängslet. Kontaktat staden som därefter röjt växtlighet bakom stängslet mot tvärbanan för att öka tryggheten och minska risken för ny skadegörelse.
- Utfört årlig lekplatsbesiktning och gjort omfattande underhåll på lekställningen med målning och byte av virke i ställningen.
- Slipat och oljat in samtliga bänkar och bord samt märkt upp dessa med föreningens namn.
- Kontinuerlig ekonomisk avstämning med vår ekonom på Riksbyggen.
- Åtgärdat samtliga vattenskador som skett i föreningen under året.
- Beställt och hängt upp dom traditionsenliga julkransarna
- Åtgärdat elfel i entrébelysningen runt 109:an och bytt fasadbelysning.
- Köpt in och installerat cykelupphängningar i cykelförråden.

Styrelsen vill tacka för ert förtroende under det gångna räkenskapsåret.

//Styrelsen Brf Idlängen 21

Föreningen har brutet räkenskapsår, men styrelsens ord avser främst året 2024

