

---

# Årsredovisning

Riksbyggen  
BRF Södertäljehus nr 5  
Org nr: 715600-1153

2023-09-01 – 2024-08-31



## **Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar**

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Södertäljehus nr 5 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 har sitt säte i Södertälje Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2021-06-29

I resultatet ingår avskrivningar med 4 046 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 050 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Illern 3 i Södertälje Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 300 lägenheter samt 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Elsarostigen 2-8.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
9	143	88	44	16	300

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
0	1	0	230	4

Total tomtarea	24 558 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	20 394 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	253 m <sup>2</sup>

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 723 tkr men inget planerat underhåll.

Under året att en sopanläggning anlagts för att möta ökade krav och regler angående sophantering. En dränering gällande alla byggnader har utförts under året. Ett projekt med renovering och inglasning av balkonger pågår som planeras att slutföras i början av 2026. Ovanstående åtgärder har inte bokförts som underhåll.

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

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024.

Planen visar på ett underhållsbehov på 74 065 tkr (exkl balkonger) för de kommande 30 åren, ett genomsnitt på 2 769 tkr per år.

Kostnaden innefattar också ersättningskomponenter. Avsättning till underhållsfonden har skett med 1 966 tkr.

## 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>
Victoria Rosscherée	Ordförande	2025
Klas Erik Bertell	Vice ordförande	2026
Kerstin Krüsell	Ledamot	2026
Lilian Onval	Ledamot	2025
Mikael Sjögren	Ledamot	2026
Eric Stuart	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bo Pettersson	Suppleant	2025
Henrik Ibjer	Suppleant	Har flyttat
Ivana Carackosh	Suppleant	2026
Magnus Winterfell	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kungsbron BoRevision AB	Extern revisor	2025
Kennan Tabbo	Föreningsrevisor	2025
<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Wanhainen	Föreningsrevisor	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett projekt gällande renovering och inglasning av balkonger har startats beräknad kostnad 89,4 miljoner. Ska vara klart i början av februari 2026.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 375 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 375 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7% från 1 september 2024.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	18 676	17 651	17 143	16 688	16 681
Rörelsens intäkter	19 088	18 038	17 307	16 838	16 813
Resultat efter finansiella poster*	3 004	1 806	4 476	3 934	2 545
Resultat exkl avskrivningar	7 050	5 136	7 748	7 206	5 771
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	5 084	3 555	6 167	5 106	3 671
Årets kassaflöde	2 663	3 747	-7 482	4 030	655
Soliditet %*	21	28	27	23	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	882	838	813	791	791
Driftkostnader kr/kvm	353	333	331	325	359
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	353	324	318	293	284
Energikostnad kr/kvm*	175	183	167	151	149
Underhållsfond kr/kvm	514	419	352	289	219
Reservering till underhållsfond kr/kvm	95	76	76	101	101
Sparande kr/kvm*	341	374	387	380	354
Ränta kr/kvm	150	91	39	49	55
Skuldsättning kr/kvm*	5 826	3 475	3 537	3 587	3 633
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 914	3 528	3 590	3 641	3 688
Räntekänslighet %*	6,7	4,2	4,4	4,6	4,7

\* 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	984 595	6 970	0	8 676 959	18 782 431	1 805 889
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 805 889	-1 805 889
Reservering underhållsfond				1 966 000	-1 966 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 003 511
<b>Vid årets slut</b>	<b>984 595</b>	<b>6 970</b>	<b>0</b>	<b>10 642 959</b>	<b>18 622 320</b>	<b>3 003 511</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	20 588 320
Årets resultat	3 003 511
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 966 000
<b>Summa</b>	<b>21 625 832</b>

Styrelsen föreslår följande disposition  
till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

**21 625 832**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01	2022-09-01
		2024-08-31	2023-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	18 676 336	17 651 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	411 999	386 865
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 088 335</b>	<b>18 038 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhållskostnader		0	-188 750
Driftskostnader	Not 4	-7 211 566	-6 713 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 215 283	-1 101 877
Personalkostnader	Not 6	-668 257	-676 255
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 046 325	-5 748 359
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 141 431</b>	<b>-14 428 850</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 946 903</b>	<b>3 609 375</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	6 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164 124	67 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 107 516	-1 876 687
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 943 392</b>	<b>-1 803 486</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 003 511</b>	<b>1 805 889</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 003 511</b>	<b>1 805 889</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	111 647 448	94 083 841
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	108 047	131 355
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	36 540 302	3 424 449
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 295 796</b>	<b>97 639 645</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	300 000	300 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 596 477</b>	<b>97 939 645</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		231 800	34 170
Övriga fordringar		185 069	385 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	471 401	347 448
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>888 270</b>	<b>767 514</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	11 066 943	8 403 781
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 066 943</b>	<b>8 403 781</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 955 213</b>	<b>9 171 295</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>160 551 690</b>	<b>107 110 940</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		991 565	991 565
Fond för yttre underhåll		10 642 959	8 676 959
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 634 524</b>	<b>9 668 524</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		18 622 320	18 782 431
Årets resultat		3 003 511	1 805 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>21 625 832</b>	<b>20 588 320</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 260 356</b>	<b>30 256 844</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	62 104 685	38 472 182
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 104 685</b>	<b>38 472 182</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	58 497 205	33 469 056
Leverantörsskulder		3 106 940	1 977 364
Skatteskulder		53 639	43 203
Övriga skulder		821 529	866 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 707 336	2 025 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>65 186 649</b>	<b>38 381 914</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>160 551 690</b>	<b>107 110 940</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	5 946 903	1 805 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 046 325	3 330 193
Nedskrivningar		2 418 166
	<b>9 993 229</b>	<b>9 357 734</b>
Erhållen ränta	75 051	43 617
Erlagd ränta	-2 694 899	-1 877 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 373 381</b>	<b>7 554 248</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-31 683	-248 681
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 363 969	1 892 516
	<b>8 705 667</b>	<b>9 198 082</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-21 509 318	-747 500
Investeringar i inventarier	-77 987	0
Investeringar i pågående byggnation	-33 115 853	-3 426 449
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-54 703 157</b>	<b>-4 173 949</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 339 348	-1 276 848
Upptagna lån	50 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>48 660 652</b>	<b>-1 276 848</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 663 161</b>	<b>3 747 285</b>
Likvida medel vid årets början	8 403 781	4 656 496
Likvida medel vid årets slut	11 066 943	8 403 781
Kassa och Bank BR	11 066 943	8 403 781

# 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.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar, elledningar, värme	Linjär	30-50
Fasad, hissar	Linjär	40
Fönster, tak	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	25-40

Markvärdet 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	18 026 452	17 127 432
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 364	-42 364
Hyror, lokaler	42 976	42 973
Hyror, p-platser	573 528	504 697
Hyror, övriga	94 354	30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 987	-6 868
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 623	-4 510
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>18 676 336</b>	<b>17 651 360</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	51 116	61 271
Återvunna fordringar	0	382
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	231 385
Uthyrning övernattningslägenhet, entreprenör	226 000	0
Övriga rörelseintäkter	134 883	93 827
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>411 999</b>	<b>386 865</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	0	-188 750
Reparationer (varav 255 821 avser fuktskador 2024)	-722 702	-422 220
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-499 210	-400 504
Försäkringspremier	-350 568	-317 933
Kabel- och digital-TV	-177 801	-123 444
Återbäring från Riksbyggen	1 400	11 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 886	-21 271
Serviceavtal	-115 436	-82 418
Obligatoriska besiktningar	-22 745	-29 941
Bevakningskostnader	-3 000	-13 607
Snö- och halkbekämpning	-24 931	-16 938
Avflyttningsbesiktningar	-60 922	-55 862
Förbrukningsmaterial	-41 297	-9 451
Fordons- och maskinkostnader	-12 447	-20 976
Vatten	-667 016	-586 234
Fastighetsel	-1 209 173	-1 519 699
Uppvärmning	-1 738 549	-1 685 558
Sophantering och återvinning	-634 102	-525 920
Fastighetsskötsel och städ	-902 182	-763 685
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 211 566</b>	<b>-6 713 609</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode ( mer rörligt 2024 pga stora projekt)	-873 253	-795 234
IT-kostnader	-82 822	-52 872
Arvode, yrkesrevisorer	-25 600	-23 150
Övriga förvaltningskostnader	-74 188	-66 649
Inkasso	-591	-625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 822	-63 084
Telefon	-54 150	-56 867
Medlems- och föreningsavgifter	-15 100	-7 900
Köpta tjänster	-13 969	-15 499
Konsultarvoden	-7 188	-8 000
Bankkostnader	-9 259	-5 787
Övriga externa kostnader	-7 340	-6 210
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 215 283</b>	<b>-1 101 877</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Uttagsskatt	0	-76 316
Styrelsearvoden	-96 500	-78 954
Sammanträdesarvoden	-20 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-380 404	-422 917
Övriga kostnadsersättningar	-5 116	-4 940
Sociala kostnader	-166 238	-93 128
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-668 257</b>	<b>-676 255</b>

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Nedskrivningar	0	-2 418 166
Avskrivning Byggnader	-3 236 498	-3 237 377
Avskrivning Markanläggningar	-709 212	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-54 957	-54 957
Avskrivning Installationer	-45 658	-37 859
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 046 325</b>	<b>-5 748 359</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	136 115 796	124 171 567
Mark	1 436 677	1 436 677
Hissar	0	
	<b>137 552 473</b>	<b>125 608 244</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader tak 2	0	14 990 000
Sopanläggning	11 431 968	0
Dränering	10 077 350	0
	<b>21 509 318</b>	<b>14 990 000</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttringar och utrangeringar mark	0	-3 045 771
	<b>0</b>	<b>-3 045 771</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>159 061 791</b>	<b>137 552 473</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-43 468 632	-40 858 860
Sopanläggning	0	0
Dränering	0	0
	<b>-43 468 632</b>	<b>-40 858 860</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 236 498	-2 609 772
Årets avskrivning sopanläggning	-457 279	0
Årets avskrivning dränering	- 251 934	0
	<b>-3 945 711</b>	<b>-2 609 772</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-47 414 343</b>	<b>-43 468 632</b>
<b>Varav</b>	<b>111 647 448</b>	<b>94 083 841</b>
Byggnader	89 410 666	92 647 164
Mark	1 436 677	1 436 677
Sopanläggning	10 974 689	0
Dränering	9 825 416	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	238 000 000	238 000 000
Lokaler	1 021 000	1 021 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>239 021 000</b>	<b>239 021 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>177 918 000</i>	<i>177 918 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 103 00</i>	<i>61 103 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	758 594	758 594
Maskiner	60 489	60 489
Installationer	417 439	417 439
Passagesystem	0	0
	<b>1 236 522</b>	<b>1 236 522</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (laddstolpar)	77 987	0
	<b>77 987</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 314 509</b>	<b>1 236 522</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-702 956	-648 000
Maskiner	-60 489	-60 489
Installationer	-341 722	-303 863
	<b>-1 105 167</b>	<b>-1 012 352</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-54 957	-54 957
Installationer	-45 658	-37 859
	<b>-100 615</b>	<b>-92 816</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-757 913	-702 956
Maskiner	-60 489	-60 489
Installationer	-387 379	-341 722
	<b>-1 205 781</b>	<b>-1 105 167</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 205 781</b>	<b>-1 105 167</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>108 727</b>	<b>131 354</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	680	55 637
Installationer	108 047	75 717

<b>Not 10 Pågående arbeten</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Ingående värde tak	0	14 240 500
Årets anskaffning tak	0	749 500
Omklassificering tak till byggnader	0	-14 990 000
Ingående värde Sopanläggning och laddstolpar	3 418 368	0
Årets anskaffning Sopanläggning och laddstolpar	8 091 587	3 418 368
Omklassificering till byggnader och installationer	-11 509 955	0
Ingående värde Balkonger	6 081	0
Årets anskaffningar Balkonger	36 534 221	6 081
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>36 540 302</b>	<b>3 424 449</b>

<b>Not 11 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
600 andelar i Riksbyggen (via Intresseföreningen) á 500 kronor	300 000	300 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	131 812	42 739
Förutbetalda försäkringspremier	210 225	200 407
Förutbetalda driftkostnader	28 435	27 245
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 604	62 709
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 051	14 348
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 195	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 079	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>471 401</b>	<b>347 448</b>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Bankmedel, SBAB	9 293 712	2 910 566
Transaktionskonto, Swedbank	1 773 231	5 493 215
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 066 943</b>	<b>8 403 781</b>



**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	120 601 890	71 941 238
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-647 612	-607 612
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 849 593	-32 861 444
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>62 104 685</b>	<b>38 472 182</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,93%	2024-11-28	20 817 794,00	0,00	429 236,00	20 388 558,00
SWEDBANK	0,86%	2024-09-25	5 823 535,00	0,00	0,00	5 823 535,00
SWEDBANK	4,28%	2024-09-28	0,00	25 000 000,00	62 500,00	24 937 500,00
SWEDBANK	0,79%	2024-10-27	7 483 660,00	0,00	178 180,00	7 305 480,00
SWEDBANK	4,20%	2024-10-28	6 800 000,00	0	100 000,00	6 700 000,00
SWEDBANK	4,69%	2025-10-24	5 143 650,00	0,00	40 000,00	5 103 650,00
SWEDBANK	3,23%	2027-08-25	20 817 599,00	0,00	429 432,00	20 388 167,00
SWEDBANK	4,11%	2027-10-25	4 955 000,00	0,00	0,00	4 955 000,00
SWEDBANK	3,55%	2028-05-24	0,00	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>71 941 238,00</b>	<b>50 000 000,00</b>	<b>1 339 348,00</b>	<b>120 601 890,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån med omsättning under perioden 2024-09-01 till 2025-08-31 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	483 090	70 473
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 500	0
Upplupna elkostnader	49 298	47 431
Upplupna vattenavgifter	58 722	48 432
Upplupna värmekostnader	196 281	110 589
Upplupna kostnader för renhållning	119 044	88 748
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 900
Upplupna styrelsearvoden	140 464	116 689
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-45 154	39 095
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 822	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 610 268	1 480 360
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 707 336</b>	<b>2 025 717</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	121 411 000	84 905 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

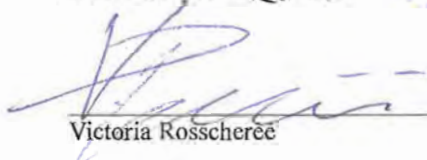
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

### Styrelsens underskrifter

Södertälje ~~2024~~ 2025-01-10



Victoria Rosshere




Klas Erik Bertell



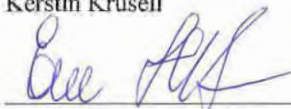
Lilian Onval



Kerstin Krusell



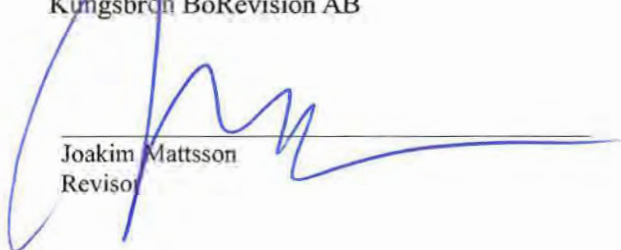
Mikael Sjögren



Eric Stuart

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~2024~~ 2025-01-20

Kungsbron BoRevision AB



Joakim Mattsson  
Revisor



Kennan Tabbo  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Södertäljehus nr 5, org.nr. 715600-1153

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Södertäljehus nr 5 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 december 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Södertäljehus nr 5 för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Kennan Tabbo  
Av föreningen vald revisor





# 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."

## KENAN TABBO

Revisor

Serienummer: 3f168f26741e24[...]7afdf20646e22

IP: 213.67.xxx.xxx

2025-01-19 11:22:36 UTC



## Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-01-20 12:29:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

---

# 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 in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

---

# RB BRF Södertäljehus nr 5

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 5 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)

