

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Ekholmsängen
Org nr: 716420-4666



§ 59 Dagordning

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

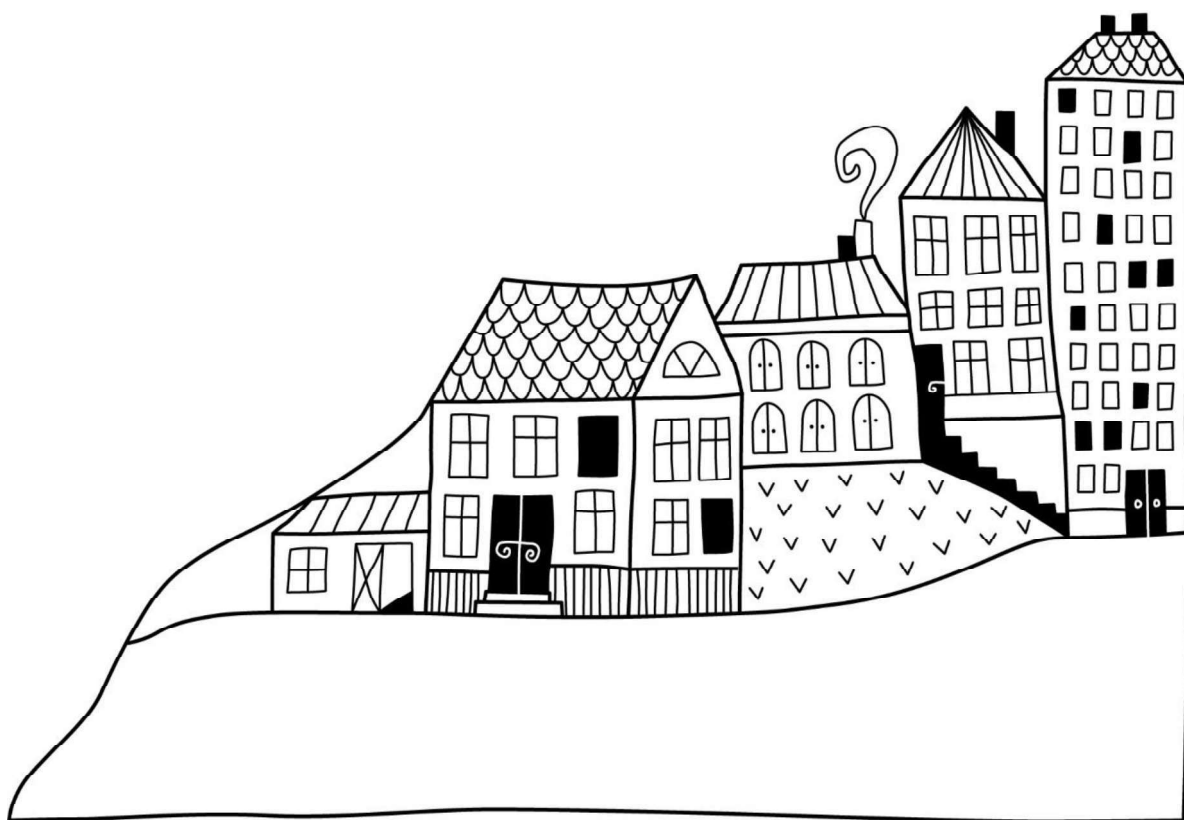
- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) 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 ska 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
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ekholmsängen
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-12. På extra stämma i April 2024 har ett första beslut tagits om att anta nya stadgar.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomrätt fastigheten Fågelholmen 5 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 2000. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 253-255 i Skärholmen.

Tomträttsavtalet gäller från 2021-10-01 till 2031-10-01.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
8	10	26	18	62

Lokaler	P-platser
1	42

Total tomtarea 5 624 m²

Total bostadsarea 4 511 m²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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



Föreningen har ingått bl a följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El (nätägare)	Ellevio AB
El (leverantör)	Luleå Energi AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten AB
Återvinning	Remondis Sweden AB
Hissar	Kone AB
Kabel-tv, bredband och IP telefoni	Tele2

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 360 tkr och planerat underhåll för 281 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 22 610 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 754 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 582 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte till armaturer till LED	156 250
Byte undertak	81 250
Stängsel	43 750
Summa	281 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dijana Todorovic	Ordförande	2026
Natali Nordstedt	Vice ordförande	2026
Ann-Sofie Altuntas	Sekreterare	2026
Olja Aleksic	Ledamot	2026
Mirjana Draskic	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Haglund	Suppleant	2025
Danuta Larsson	Suppleant	2026
Nikolaos Bellos	Suppleant	2026
Jonas Linde	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen
Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2025
Jadwiga Illerstål	Förtroendevald revisor	2025
Thomas Magnusson	Förtroendevald revisorsuppleant	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bakir Perenda	2025	
Eva Hernkvist	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 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Ekonomi

Årets resultat är sämre i jämförelse med föregående år, främst beroende på ökade kostnader för uppvärmning, reparationer och underhåll. De ökade värmekostnaderna beror förutom prisökning och kall vinter, på krånglade värmepumpar. Dessa kommer att bytas ut under kommande verksamhetsår.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 963 kr/m²/år.

I resultatet ingår avskrivningar med 668 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 574 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 477	4 445	4 447	4 445	4 446
Rörelsens intäkter	4 499	4 612	4 501	4 471	4 492
Resultat efter finansiella poster*	-114	821	596	564	691
Årets resultat	-114	821	596	564	691
Resultat exkl avskrivningar	574	1 489	1 264	1 232	1 360
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-8	904	704	634	849
Årets kassaflöde	151	-1 740	916	982	306
Soliditet %*	56	56	53	52	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	94	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	963	963	963	963	963
Driftkostnader kr/kvm	665	489	525	530	474
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	603	463	474	437	409
Energikostnad kr/kvm*	238	213	178	185	146
Sparande kr/kvm*	190	356	331	366	367
Ränta kr/kvm	94	90	72	76	89
Skuldsättning kr/kvm*	5 722	5 790	6 515	6 581	6 647
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 722	5 790	6 515	6 581	6 647
Räntekänslighet %*	5,9	6,0	6,8	6,8	6,9

* obligatoriska nyckeltal

Uppllysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2024 är ett underskott på 114 tkr.
Exklusive avskrivningar visar resultatet ett överskott på 574 tkr.
Föreningen har ett positivt kassaflöde.



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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 430 000	0	0	5 151 679	4 868 443	820 739
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					820 739	–820 739
Reservering underhållsfond				582 000	–582 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				–281 250	281 250	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						–113 636
Vid årets slut	23 430 000	0	0	5 452 429	5 388 432	–113 636

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 689 181
Årets resultat	–113 636
Årets fondreservering enligt stadgarna	–582 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	281 250
Summa	5 274 795

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 274 795**

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	4 476 786	4 444 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 040	166 871
Summa rörelseintäkter		4 498 826	4 611 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 998 491	-2 203 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-405 033	-381 790
Personalkostnader	Not 6	-176 241	-168 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-687 743	-668 493
Summa rörelsekostnader		-4 267 507	-3 421 923
Rörelseresultat		231 319	1 189 740
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 441	36 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 396	-405 309
Summa finansiella poster		-344 955	-369 002
Resultat efter finansiella poster		-113 636	820 739
Årets resultat		-113 636	820 739



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	57 833 660	58 442 653
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	136 500	119 000
Summa materiella anläggningstillgångar		57 970 160	58 561 653
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		57 975 160	58 566 653
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		67 088	65 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	242 514	136 136
Summa kortfristiga fordringar		309 602	201 719
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 507 493	2 356 734
Summa kassa och bank		2 507 493	2 356 734
Summa omsättningstillgångar		2 817 095	2 558 453
Summa tillgångar		60 792 255	61 125 106



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 430 000	23 430 000
Fond för yttre underhåll		5 452 429	5 151 679
Summa bundet eget kapital		28 882 429	28 581 679
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 388 431	4 868 443
Årets resultat		−113 636	820 739
Summa fritt eget kapital		5 274 795	5 689 181
Summa eget kapital		34 157 224	34 270 861
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 746 496	25 813 977
Summa långfristiga skulder		11 746 496	25 813 977
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 064 236	304 382
Leverantörsskulder		106 487	−76 973
Skatteskulder		9 848	7 306
Övriga skulder		0	121 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	707 963	683 922
Summa kortfristiga skulder		14 888 534	1 040 268
Summa eget kapital och skulder		60 792 255	61 125 106

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	231 319	1 189 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	687 743	668 493
	919 061	1 858 233
Erhållen ränta	40 277	36 307
Erlagd ränta	-425 053	-387 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	534 285	1 506 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-68 719	5 532
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	89 070	17 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	554 636	1 529 201
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-96 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-307 627	-3 268 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-307 627	-3 268 837
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	150 759	-1 739 636
Likvida medel vid årets början	2 356 734	4 096 370
Likvida medel vid årets slut	2 507 493	2 356 734
	2 507 493	2 356 734
Kassa och Bank BR		



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	113
Bergvärme	Linjär	15
Kameror	Linjär	5

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	4 345 992	4 345 992
Hyror, p-platser	134 494	100 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 700	-1 800
Summa nettoomsättning	4 476 786	4 444 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 700	13 960
Erhållna statliga bidrag	0	141 396
Övriga rörelseintäkter	1 340	11 515
Summa övriga rörelseintäkter	22 040	166 871

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-281 250	-116 338
Reparationer	-359 939	-168 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 060	-98 518
Tomträttsavgäld	-225 700	-225 700
Försäkringspremier	-193 391	-165 036
Kabel- och digital-TV, bredband och IP telefoni	-123 140	-70 947
Återbäring från Riksbyggen	400	2 600
Serviceavtal	-60 715	-44 422
Obligatoriska besiktningar	-7 473	-30 144
Snö- och halkbekämpning	-213 797	0
Förbrukningsmaterial	-1 352	-8 167
Vatten	-259 432	-211 209
Fastighetsel	-486 924	-588 730
Uppvärmning	-329 502	-162 299
Sophantering och återvinning	-283 547	-251 135
Förvaltningsarvode drift	-71 668	-64 041
Summa driftskostnader	-2 998 491	-2 203 057



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-289 174	-260 147
Lokalkostnader	-1 050	-1 050
IT-kostnader	-6 463	-11 997
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-22 275
Övriga förvaltningskostnader	-36 399	-27 542
Inkassokostnader	-9 563	-695
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 616	-10 983
Telefon	-9 048	-14 570
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-21 175
Medlems- och föreningsavgifter	-3 100	-1 550
Bankkostnader	-3 398	-2 167
Övriga externa kostnader	-6 723	-7 640
Summa övriga externa kostnader	-405 033	-381 790

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-96 750	-80 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 432	-36 400
Övriga kostnadsersättningar	-3 060	-15 350
Sociala kostnader	-33 049	-36 633
Summa personalkostnader	-176 241	-168 583

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-608 993	-608 993
Avskrivning Maskiner och inventarier (kameror)	-19 250	0
Avskrivning Installationer (bergvärme)	-59 500	-59 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-687 743	-668 493



Not 8 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	69 272 925	69 272 925
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 272 925	69 272 925
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 830 272	-10 221 279
	-10 830 272	-10 221 279
Årets avskrivningar		
Byggnader	-608 993	-608 993
	-608 993	-608 993
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 439 265	-10 830 272
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 833 660	58 442 653
Varav		
Byggnader	57 833 660	58 442 653
Taxeringsvärden		
Bostäder	81 000 000	81 000 000
Totalt taxeringsvärde	81 000 000	81 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Bergvärme	892 500	892 500
	892 500	892 500
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg (kameror)	96 250	0
	96 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	988 750	892 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bergvärme	-773 500	-714 000
	-773 550	-714 000
Årets avskrivningar		
Bergvärme	-59 500	-59 500
Inventarier och verktyg	-19 250	0
	-78 750	-59 500
Akkumulerade avskrivningar		
Bergvärme	-833 000	-773 500
Inventarier och verktyg	-19 250	0
	-852 250	-773 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-852 250	-773 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	136 500	119 000
Varav		
Bergvärme	59 500	119 000
Inventarier och verktyg	77 000	0

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
10 andelar i Riksbyggen (via Intresseföreningen) á 500 kr	5 000	5 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	5 000	5 000



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	39 164	0
Förutbetalda försäkringspremier	68 165	57 062
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 972	22 174
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 385	6 927
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 595	31 165
Förutbetald tomträttsavgäld	75 233	18 808
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 514	136 136

Not 12 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 600 000	639 775
Transaktionskonto	907 493	1 716 959
Summa kassa och bank	2 507 493	2 356 734

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	25 810 732	26 118 359
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-281 100	-304 382
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 783 136	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 746 496	25 813 977

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,98%	2024-10-11	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	0,92%	2025-08-15	3 810 336,00	0,00	27 200,00	3 783 136,00
SBAB	1,12%	2026-01-12	5 904 000,00	0,00	258 000,00	5 646 000,00
SBAB	3,55%	2027-01-14	6 404 023,00	0,00	22 427,00	6 381 596,00
Summa			26 118 359,00	0,00	307 627,00	25 810 732,00

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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	25 800	31 231
Upplupna räntekostnader	70 431	71 088
Upplupna driftskostnader	0	3 313
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 575
Upplupna elkostnader	22 316	25 217
Upplupna vattenavgifter	46 557	37 296
Upplupna värmekostnader	13 766	7 368
Upplupna kostnader för renhållning	22 969	5 676
Upplupna revisionsarvoden	23 400	22 400
Upplupna styrelsearvoden	83 350	96 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 500	1 550
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 313	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 562	360 808
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	707 963	683 922

Not 15 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	46 642 000	46 642 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Stockholm *datum enligt digital signatur*

Dijana Todorovic

Natali Nordstedt

Ann-Sofie Altuntas

Olja Aleksic

Mirjana Draskic

Vår revisionsberättelse har lämnats *datum enligt digital signatur*

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Jadwiga Illerstål
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557536375012

Dokument

Förslag årsredovisning 2024 Brf Ekholmsängen
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-01-12 17:10:20 CET (+0100) av Yvonne
Sedin Blank (YSB)
Färdigställt 2025-01-14 14:56:22 CET (+0100)

Initierare

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signerare

Dijana Todorovic (DT)
dijana_tod@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DIJANA TODOROVIC"
Signerade 2025-01-12 18:53:32 CET (+0100)

Natali Nordstedt (NN)
nathalie8_6@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Natali Johanna Nordstedt"
Signerade 2025-01-13 13:45:19 CET (+0100)

Ann-Sofie Altuntas (AA)
sofie.altuntas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-
Sofie Altuntas"
Signerade 2025-01-13 13:13:06 CET (+0100)

Olja Aleksic (OA)
olja.aleksic@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLJA ALEKSIC"
Signerade 2025-01-12 21:02:02 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557536375012

Mirjana Draskic (MD)

mirjana.draskic@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIRJANA DRASKIC"*

Signerade 2025-01-13 07:36:08 CET (+0100)

Jadwiga Illerstål (JI)

jadwiga.i@live.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JADWIGA CICHOCKA ILLERSTÅL"*

Signerade 2025-01-13 17:16:33 CET (+0100)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"*

Signerade 2025-01-14 14:56:22 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 Ekholmsängen, org.nr 716420-4666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ekholmsängen 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 avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 Ekholmsängen för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Jadwiga Illerstål
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557536551010

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-01-14 14:08:06 CET (+0100) av Yvonne

Sedin Blank (YSB)

Färdigställt 2025-01-15 18:00:52 CET (+0100)

Initierare

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signerare

Jadwiga Illerstål (JI)

jadwiga.i@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JADWIGA CICHOCKA ILLERSTÅL"

Signerade 2025-01-15 18:00:52 CET (+0100)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per

Engzell"

Signerade 2025-01-14 14:57:45 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>



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen BRF Ekholmsängen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Ekholmsängen 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

