

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RB BRF Ängsnyckeln  
Org nr: 7696285282





---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 6  |
| Balansräkning .....          | 7  |
| Kassaflödesanalys .....      | 9  |
| Noter .....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ängsnyckeln får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Enligt den ekonomiska planen sker avsättning med 468 tkr årligen till underhållsfond. Känslighetsanalysen i den ekonomiska planen pekar på en höjning av årsavgifterna med 2% årligen. Detta kan revideras i samband med att föreningen upprättar sin budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Därmed har föreningens likviditet under året förändrats från 10% till 12%. Exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har likviditeten dock förändrats från 239% till 252%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 259 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 353 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

19

| Lägenhetsfördelning | Antal |
|---------------------|-------|
| 1 rum och kök       | 43    |
| 2 rum och kök       | 34    |
| 3 rum och kök       | 9     |
| 4 rum och kök       | 5     |

| Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------------|-------|
| Antal garage        | 22    |
| Antal p-platser     | 35    |

Total tomtarea 4 887 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 747 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 138 112 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 106 177 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                      | Avtal                 |
|---------------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen                      | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen                      | Teknisk förvaltning   |
| Telia                           | Kabel-TV              |
| Ragn-Sells AB/Vallentuna Kommun | Sopor                 |
| Ellevio AB/Eon                  | Elnät och fjärrvärme  |
| Skelleftå Kraft                 | Elhandel              |

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och har inte haft något planerat underhåll.

*A*

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Eva Öfverholm       | Ordförande           | 2023                          |
| Marie Claesson      | Vice ordförande      | 2023                          |
| Camilla Voltaire    | Sekreterare          | 2023                          |
| Peter Arnerlöv      | Ledamot              | 2022                          |
| Mikael Göransson    | Ledamot              | 2022                          |
| Elwira Radecka      | Ledamot Riksbyggen   |                               |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Jennie Hermansson   | Suppleant            | 2022                          |
| Robert Larsson      | Suppleant            | 2023                          |
| Simon Olsson        | Suppleant Riksbyggen |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Per Engzell         | Auktoriserad revisor   | 2022                          |
| Anders Jigin        | Förtroendevald revisor | 2022                          |
| Valberedning        | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Johan Carlsson      | Samman kallade         | 2022                          |
| Mikael Andersson    |                        | 2022                          |

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 det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 2%.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)     | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                  | 3 769     | 3 700     | 3 684     | 3 591     | 3 598     |
| Rörelsens intäkter               | 3 827     | 3 766     | 3 733     | 3 638     | 3 338     |
| Årets resultat                   | -905      | -486      | -433      | -447      | -210      |
| Resultat exklusive avskrivningar | 353       | 773       | 826       | 812       | 1 049     |
| Balansomslutning                 | 189 351   | 190 374   | 191 059   | 192 865   | 193 461   |
| Soliditet %                      | 71        | 71        | 71        | 70        | 71        |
| Likviditet %                     | 12        | 10        | 164       | 353       | 223       |

**Nettoomsättning:** Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet             |                  | Fritt               |                 |
|----------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                  | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början          | 136 890 000        | 1 978 263        | -3 567 383          | -485 606        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                    |                  | -485 606            | 485 606         |
| Reservering underhållsfond       |                    | 468 000          | -468 000            |                 |
| Årets resultat                   |                    |                  |                     | -905 971        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>136 890 000</b> | <b>2 446 263</b> | <b>-4 520 989</b>   | <b>-905 971</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -4 052 989        |
| Årets resultat                        | -905 971          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -468 000          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-5 426 960</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 5 426 960**

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

*A*

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 3 769 175                | 3 700 146                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 58 491                   | 66 347                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 827 666</b>         | <b>3 766 493</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -1 985 708               | -1 428 833               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -727 474                 | -780 212                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -101 327                 | -97 175                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 259 071               | -1 259 071               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-4 073 580</b>        | <b>-3 565 292</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-245 914</b>          | <b>201 201</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 13 104                   | 13 104                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 190                      | 994                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -673 351                 | -700 905                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-660 057</b>          | <b>-686 807</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-905 971</b>          | <b>-485 606</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-905 971</b>          | <b>-485 606</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2022-06-30         | 2021-06-30         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 186 951 352        | 188 210 423        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>186 951 352</b> | <b>188 210 423</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 136 500            | 136 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>136 500</b>     | <b>136 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>187 087 852</b> | <b>188 346 923</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 4 261              | 0                  |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 30 429             | 167 823            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 162 834            | 82 414             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>197 524</b>     | <b>250 237</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 2 065 671          | 1 777 205          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>2 065 671</b>   | <b>1 777 205</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 263 195</b>   | <b>2 027 443</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>189 351 047</b> | <b>190 374 365</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2022-06-30         | 2021-06-30         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 136 890 000        | 136 890 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 446 263          | 1 978 263          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>139 336 263</b> | <b>138 868 263</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -4 520 989         | -3 567 383         |
| Årets resultat                               |        | -905 971           | -485 606           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-5 426 960</b>  | <b>-4 052 989</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>133 909 303</b> | <b>134 815 274</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 35 782 002         | 35 949 336         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>35 782 002</b>  | <b>35 949 336</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 18 901 309         | 18 916 679         |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 216 355            | 162 099            |
| Skatteskulder                                | Not 19 | 32 890             | 23 540             |
| Övriga skulder                               | Not 20 | 2 356              | -413               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 506 832            | 507 850            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>19 659 742</b>  | <b>19 609 755</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>189 351 047</b> | <b>190 374 365</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -905 971         | -485 606         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 259 071        | 1 259 071        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>353 100</b>   | <b>773 465</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 52 713           | 16 768           |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 65 357           | -42 850          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>471 169</b>   | <b>747 384</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                  |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -182 704         | -156 224         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-182 704</b>  | <b>-156 224</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>288 465</b>   | <b>591 160</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>1 777 205</b> | <b>1 186 046</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>2 065 671</b> | <b>1 777 205</b> |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>                                                |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                  |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>                                            | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 303 459                | 3 238 680                |
| Hyrer, garage                         | 115 200                  | 115 200                  |
| Hyrer, p-platser                      | 105 000                  | 105 000                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -400                     | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -250                     | -1 060                   |
| Vattenavgifter                        | 70 527                   | 71 032                   |
| Elavgifter                            | 175 639                  | 171 294                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 769 175</b>         | <b>3 700 146</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                 | 32 554                   | 34 102                   |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 720                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 25 937                   | 31 525                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>58 491</b>            | <b>66 347</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -29 070                  |
| Reparationer                         | -198 245                 | -71 833                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -21 120                  | -11 770                  |
| Försäkringspremier                   | -81 349                  | -78 915                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 7 100                    | 6 700                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -2 238                   | -6 450                   |
| Serviceavtal                         | -47 381                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -2 744                   | -16 763                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -130 285                 | -121 900                 |
| Förbrukningsinventarier              | -6 200                   | -18 976                  |
| Vatten                               | -247 451                 | -185 762                 |
| Fastighetsel                         | -777 667                 | -515 367                 |
| Uppvärmning                          | -167 529                 | -142 384                 |
| Sophantering och återvinning         | -112 903                 | -144 439                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -197 696                 | -91 904                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 985 708</b>        | <b>-1 428 833</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -384 915                 | -486 556                 |
| IT-kostnader                               | -203 655                 | -203 472                 |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -22 000                  | -23 125                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -2 566                   | -5 230                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 697                  | -11 148                  |
| Kreditupplysningar                         | -3 618                   | -5 200                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -30 667                  | -31 034                  |
| Telefon och porto                          | -8 746                   | -8 249                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 550                   | -4 550                   |
| Bankkostnader                              | -146                     | -1 650                   |
| Övriga externa kostnader                   | -47 916                  | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-727 474</b>          | <b>-780 212</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2021-07-01<br>2022-06-30 | 2020-07-01<br>2021-06-30 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -80 000                  | -78 000                  |
| Övriga personalkostnader       | 0                        | -250                     |
| Sociala kostnader              | -21 327                  | -18 925                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-101 327</b>          | <b>-97 175</b>           |

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

|                                                                                              | <b>2021-07-01<br/>2022-06-30</b> | <b>2020-07-01<br/>2021-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -1 259 071                       | -1 259 071                       |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 259 071</b>                | <b>-1 259 071</b>                |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                   | <b>2021-07-01<br/>2022-06-30</b> | <b>2020-07-01<br/>2021-06-30</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra<br>företag | 13 104                           | 13 104                           |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>               | <b>13 104</b>                    | <b>13 104</b>                    |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2021-07-01<br/>2022-06-30</b> | <b>2020-07-01<br/>2021-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 190                              | 31                               |
| Övriga ränteintäkter                                          | 0                                | 963                              |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>190</b>                       | <b>994</b>                       |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2021-07-01<br/>2022-06-30</b> | <b>2020-07-01<br/>2021-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -673 351                         | -700 706                         |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                                | -199                             |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-673 351</b>                  | <b>-700 905</b>                  |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2022-06-30         | 2021-06-30         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 151 088 489        | 151 088 489        |
| Mark                                                   | 42 657 511         | 42 657 511         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>193 746 000</b> | <b>193 746 000</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -5 535 578         | -4 276 507         |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             | <b>-5 535 578</b>  | <b>-4 276 507</b>  |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 259 071         | -1 259 071         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-6 794 649</b>  | <b>-5 535 578</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>186 951 351</b> | <b>188 210 423</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 144 293 840        | 145 552 912        |
| Mark                                                   | 42 657 511         | 42 657 511         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 136 000 000        | 105 000 000        |
| Lokaler                                                | 2 112 000          | 1 177 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>138 112 000</b> | <b>106 177 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>111 392 000</i> | <i>80 702 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>26 720 000</i>  | <i>25 475 000</i>  |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2022-06-30     | 2021-06-30     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 136 500        | 136 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>136 500</b> | <b>136 500</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2022-06-30   | 2021-06-30 |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 4 261        | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>4 261</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2022-06-30    | 2021-06-30     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                    | 30 429        | 42 199         |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0             | 125 624        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>30 429</b> | <b>167 823</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2022-06-30     | 2021-06-30    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 40 582         | 40 767        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 88 310         | 0             |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0              | 6 322         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 33 943         | 33 943        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 1 382         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>162 834</b> | <b>82 414</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 18 820           | 9 697            |
| Transaktionskonto           | 2 046 851        | 1 767 508        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 065 671</b> | <b>1 777 205</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2022-06-30        | 2021-06-30        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 54 683 311        | 54 866 015        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -140 000          | -155 332          |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -18 761 309       | -18 761 347       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>35 782 002</b> | <b>35 949 336</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 1,62%      | 2023-03-20          | 18 804 013,00        | 0,00                    | 42 704,00          | 18 761 309,00        |
| SBAB         | 1,09%      | 2024-02-14          | 17 265 333,00        | 0,00                    | 70 000,00          | 17 195 333,00        |
| SBAB         | 1,14%      | 2025-03-13          | 18 796 669,00        | 0,00                    | 70 000,00          | 18 726 669,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>54 866 015,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>182 704,00</b>  | <b>54 683 311,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Detta redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                      | 2022-06-30     | 2021-06-30     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 216 355        | 36 475         |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0              | 125 624        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>216 355</b> | <b>162 099</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                                  | 2022-06-30    | 2021-06-30    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 32 890        | 11 770        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 0             | 11 770        |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>32 890</b> | <b>23 540</b> |



**Not 20 Övriga skulder**

|                             | 2022-06-30   | 2021-06-30  |
|-----------------------------|--------------|-------------|
| Skuld för moms              | 2 356        | -413        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>2 356</b> | <b>-413</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2022-06-30     | 2021-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 25 136         | 24 508         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 614          | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 4 783          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 48 139         | 45 358         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 14 349         | 3 741          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 25 156         | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 23 500         | 25 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 80 000         | 78 000         |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0              | 4 638          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 26 662         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 282 155        | 299 943        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>506 832</b> | <b>507 850</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 56 856 000 | 56 856 000 |



**Styrelsens underskrifter**

VALLENTUNA 221014

Ort och datum



Eva Öfverholm



Camilla Voltaire



Peter Arnerlov



Marie Claesson



Mikael Göransson



Elwira Radecka

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 10-14



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Anders Jigin  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängsnyckeln för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Jag har att utföra 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

19

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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra 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 Ångsnyckeln för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god 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 auktoriserad 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.

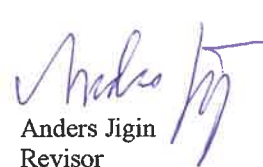
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar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

Stockholm 2022-10-14

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Anders Jigin  
Revisor

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 stadseenliga 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 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

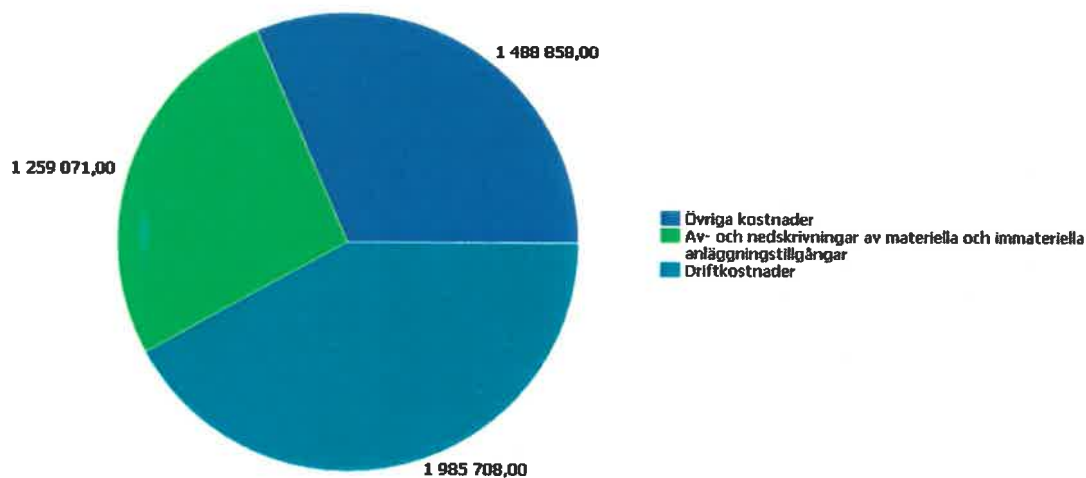
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



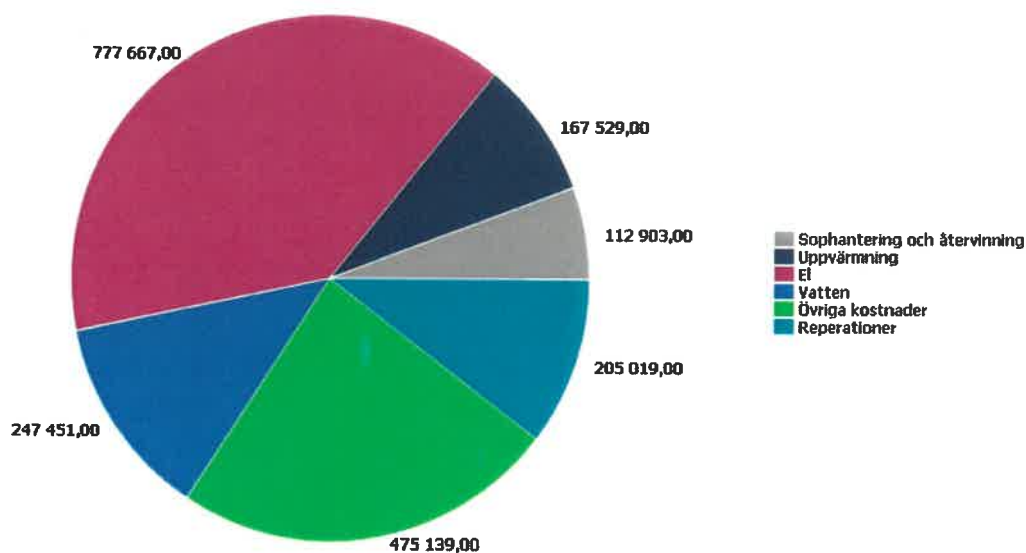
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 1 985 708        | 1 428 833        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 727 474          | 780 212          |
| Personalkostnader                                                           | 101 327          | 97 175           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 259 071        | 1 259 071        |
| Finansiella poster                                                          | 660 057          | 686 807          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>4 733 637</b> | <b>4 252 099</b> |



**Driftkostnadsfördelning**

| Belopp i kr                                         | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel extra debiterat                    | 114 825          | 70 286           |
| Rabatt/återbäring från RB                           | -7 100           | -6 700           |
| Systematiskt brandskyddsarbete                      | 2 238            | 6 450            |
| Serviceavtal                                        | 47 381           | 0                |
| Inre skötsel/städ grund                             | 82 871           | 20 718           |
| Inre skötsel/städ extra                             | 0                | 900              |
| Obligatoriska besiktningkostnader                   | 0                | 6 875            |
| Hissbesiktning                                      | 2 744            | 9 888            |
| Snö- och halkbekämpning                             | 123 510          | 121 900          |
| Rep bostäder utg för köpta tj                       | 0                | 1 299            |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj            | 460              | 7 975            |
| Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 11 763           | 0                |
| Rep installationer utg för köpta tj                 | 2 156            | 1 063            |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet             | 11 421           | 8 795            |
| Rep install utg för köpta tj Värme                  | 24 219           | 963              |
| Rep install utg för köpta tj El                     | 6 848            | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon    | 4 270            | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem              | 25 096           | 11 349           |
| Rep huskropp utg för köpta tj                       | 0                | 812              |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar       | 45 185           | 39 578           |
| Rep p-plats utg för köpta tj                        | 4 787            | 0                |
| Vattenskador                                        | 67 500           | 0                |
| Vandalisering                                       | 1 314            | 0                |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj             | 0                | 29 070           |
| Fastighetsel                                        | 777 667          | 515 367          |
| Uppvärmning                                         | 167 529          | 142 384          |
| Vatten                                              | 247 451          | 185 762          |
| Sophämtning                                         | 112 903          | 144 439          |
| Fastighetsförsäkring                                | 81 349           | 78 915           |
| Fastighetsskatt                                     | 21 120           | 11 770           |
| Förbrukningsinventarier                             | 3 843            | 6 194            |
| Förbrukningsmaterial                                | 2 357            | 12 782           |
| <b>Summa driftkostnader</b>                         | <b>1 985 708</b> | <b>1 428 833</b> |



# RB BRF Ängsnyckeln

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

