
Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RB BRF Ängssätra
Org nr: 716422-1785



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Att bo i Bostadsrättsförening

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ängsätra får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 035 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 271 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Sedan två år tillämpar föreningen regelverk K2. Förändringen innebär att synen på resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kolargossen 1 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 86 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Hovstagränd 3-13 i Hagsätra.

I april 2017 bytte Riksbyggen försäkringsgivare. Därmed är vi numera kollektivförsäkrade i Protector Försäkring.

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

Årets taxeringsvärde 104 000 000
Förra årets taxeringsvärde 104 000 000

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
13	10	51	0	12	0	86
Antal hyresrätter: 0		Antal lokaler: 0		Antal MC-platser: 2		Antal P-platser: 60
Total tomtareal:		8 589 m ²				
Total bostadsarea:		6 008 m ²				

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 väsentliga avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Bredband	Telia
Fjärrvärme/EI	Fortum
Hushållssopor	Renhållningsförvaltningen
Grovsopor	RagnSells
Vatten	Stockholm Vatten
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst
Hissavtal	Kone
Kabel-TV, Bredband, Telefoni	Comhem

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 1000 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Relainig avloppsrör, byte VVC pump, lagerbyte 6 fläktenheter samt rengöring, byte till LED-lampor i samtliga trapphus och nedsäkring, montage renslucka tvättstuga	200

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte till LED armatur utebelysning	2017	
Inspektion markavloppsrör	2017	
Funktionskontroll rökluckor	2017	
Byte passagesystem	2018	
Byte namntavlor entré	2018	
Ventilationskontroll	2020	Endast i plan ej beslutat
Spolning av avloppssystem	2023	Endast i plan ej beslutat

HS

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter.	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Andersson	Ordförande		2017
Viveka Göthe	Vice ordförande		2017
Ann-Charlotte Askling	Sekreterare		2018
Daniel Weberup	Ledamot		2018
Göran Jönsson	Ledamot	utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gulmira Ishakova		2018
Mikael Wedlund		2018
Markus Borgström		2017
Marita Åhrberg		2017
David Isaksson	utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Maria Elias, huvudansvarig revisor
Anders Axling	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
vakant	

Valberedning	Kommentar
Anna Carlsson	sammankallande
David Geme	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våren 2016 inträffade ett stopp med åtföljande översvämning i avloppssystemet, vilket åtgärdades akut. Man konstaterade ett brott i avloppsröret under vår gata och i november 2016 gjordes en s.k. relining av 32 meter avloppsrör.

De byggfel som upptäckts i samtliga 12 terrasser vid de översta våningarna har totalrenoverats av Riksbyggen. Arbetet startade i maj 2016 och pågick till maj 2017 då slutbesiktning och efterbesiktning genomfördes. Fel som konstaterades vid efterbesiktningen inkluderar bl.a. elfel och fel vid breddavlopp, men återstår ännu att åtgärdas.

I arbetet med att minska våra kostnader har vi upptäckt ett stort antal säkringar som haft för högt amperetal, vilket årligen medfört extra kostnader sedan husen byggdes. Samtliga huvudsäkringar samt säkringar för utomhusbelysningen har därför bytts ut till 35 respektive 20 ampere.

I alla trapphus är de gamla lysrören, varav flera var nästan sönderbrända, nu utbytta till LED-lampor som drar mindre el och sällan behöver bytas. Även lysrören i hissarna Hovstagränd 3, 5 och 7 har ersatts med LED-lampor.

Ett nytt elavtal tecknades med Fortum i januari, vilket innebär betydande besparingar jämfört med vårt gamla tillsvidareavtal.

I maj 2017 utförde Fortum en funktionskontroll av fjärrvärmesystemet.

I tvättstugan installerades under våren inspektionsluckor som saknats i ventilationsröret från torktummlaren, vilken fungerat dåligt och blivit onormalt upphettad. Vid inspektion med kamera upptäcktes i marken utanför huset ett brott på röret, vilket var fyllt av jord och grus. Torktummlaren hade således saknat ventilation i tio år.

Samtliga ventilationsfläktar till lägenheterna har kontrollerats och justerats.

Under året har Riksbyggen bytt IT-system, vilket medfört betydande svårigheter att följa bokföringen och granska dokument.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-04-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 310	5 198	5 039	4 907	4 783
Resultat efter finansiella poster	1 236	1 031	-5 775	-246	-167
Soliditet %	60	58	57	60	60
Driftkostnader, kr/m ²	327	288	292	289	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	291	272	257	259	280
Ränta, kr/m ²	131	188	1 250	496	511
Lån, kr/m ²	11 355	11 668	12 161	11 094	11 094

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 300 000		708 654	-6 145 895	1 030 811
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 030 811	-1 030 811
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
lanspråktagande av underhållsfond			-199 997	199 997	
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					1 236 336
Vid årets slut	101 300 000		708 657	-5 115 087	1 236 336

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 115 084
Årets resultat	1 236 336
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	199 997
Summa	-3 878 752

Extra avsättning till underhållsfond
Att balansera i ny räkning - 3 878 752

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 310 311	5 197 987
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 766	75 618
Summa rörelseintäkter		5 322 077	5 273 605
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 952 789	-1 731 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 734	-280 558
Personalkostnader	Not 6	-90 163	-89 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 034 511	-1 034 511
Summa rörelsekostnader		-3 318 197	-3 136 326
RÖRELSERESULTAT		2 003 880	2 137 279
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i	Not 8	11 868	11 868
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 837	10 060
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-787 249	-1 128 396
Summa finansiella poster		-767 544	-1 106 468
Resultat efter finansiella poster		1 236 336	1 030 811
Resultat före skatt		1 236 336	1 030 811
Årets resultat		1 236 336	1 030 811

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	164 195 322	165 229 833
Summa materiella anläggningstillgångar		164 195 322	165 229 833
Finansiella anläggningstillgångar			
Ågarintressen i övriga företag	Not 12	129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 000	129 000
Summa anläggningstillgångar		164 324 322	165 358 833
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 355	60
Övriga fordringar	Not 13	74 386	59 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	146 450	202 724
Summa kortfristiga fordringar		236 191	262 220
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 522 237	2 083 651
Summa kassa och bank		2 522 237	2 083 651
Summa omsättningstillgångar		2 758 428	2 345 871
SUMMA TILLGÅNGAR		167 082 750	167 704 704

KBS

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	101 300 000	101 300 000
Fond för yttre underhåll	708 657	708 654
Summa bundet eget kapital	102 008 657	102 008 654
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 115 087	-6 145 895
Årets resultat	1 236 336	1 030 811
Summa fritt eget kapital	-3 878 752	-5 115 084
Summa eget kapital	98 129 905	96 893 570
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	
	66 225 000	68 600 000
Summa långfristiga skulder	66 225 000	68 600 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	127 298	86 379
Skatteskulder	111 069	107 930
Övriga skulder	Not 17	
	30 488	19 485
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	
	2 000 000	1 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	458 990	497 340
Summa kortfristiga skulder	2 727 845	2 211 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	167 082 750	167 704 704

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	150	2157

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 111 650	4 999 987
Hyror, p-platser	198 660	198 000
Summa nettoomsättning	5 310 311	5 197 987

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Övriga ersättningar	7 420	0
Inkassoavgifter	900	900
Övriga rörelseintäkter	3 446	74 718
Summa övriga rörelseintäkter	11 766	75 618

Föregående år erhöles en försäkringsersättning på 74 718 för läcka i värmesystemet.

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-200 005	-96 818
Reparationer	-130 632	-58 605
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 545	-55 079
Försäkringspremier	-58 748	-45 109
Kabel- och digital-TV	-117 512	-105 333
Återbäring från Riksbyggen	0	2 800
Obligatoriska besiktningar	-110 863	-107 207
Jouravtal	-7 459	-5 020
Snö- och halkbekämpning	-80 683	-60 802
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-10 056	-5 765
Vatten	-129 946	-126 440
Fastighetsel	-157 276	-196 990
Uppvärmning	-694 277	-688 073
Sophantering och återvinning	-94 421	-90 308
Lokalvård	-104 367	-93 078
Summa driftkostnader	-1 952 789	-1 731 826

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-173 797	-178 718
IT-kostnader	-2 079	-2 178
Arvode, yrkesrevisorer	-23 875	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 212	-13 463
Inkassokostnader	-675	-1 875
Trycksaker	0	-10 100
Telefon och porto	-8 105	-12 324
Medlems- och föreningsavgifter	-4 300	-4 300
Konsultarvoden	-10 691	-13 000
Advokat och rättegångskostnader	0	-21 100
Summa övriga externa kostnader	-240 734	-280 558

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Styrelsearvoden	-64 300	-52 925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 250	-29 131
Summa	-72 550	-82 056
Sociala kostnader	-17 613	-7 375
Summa personalkostnader	-90 163	-89 431

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30

Avskrivning Byggnader	-1 034 511	-1 034 511
-----------------------	------------	------------

Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 034 511	-1 034 511
--	------------	------------

Not 8 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30

Utdelning på andelar i Riksbyggen	11 868	11 868
-----------------------------------	--------	--------

Summa resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	11 868	11 868
---	--------	--------

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30

Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 818	7 237
---	-------	-------

Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	72
---	----	----

Övriga ränteintäkter	0	2 751
----------------------	---	-------

Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 837	10 060
--	-------	--------

Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30

Räntekostnader för fastighetslån	-787 249	-1 128 396
----------------------------------	----------	------------

Summa räntekostnader	-787 249	-1 128 396
----------------------	----------	------------

MKS

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	148 679 000	148 679 000
Mark	19 363 750	19 363 750
Summa anskaffningsvärden	168 042 750	168 042 750

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 812 917	-1 778 406
Årets avskrivning byggnader	-1 034 511	-1 034 511
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 3 847 428	-2 812 917
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 195 322	165 229 833
Varav		
Byggnader	144 831 572	145 866 083
Mark	19 363 750	19 363 750

Not 12 Ägarintressen i övriga företag

	2017-06-30	2016-06-30
258 Garantikapitalbevis (andelar) i Riksbyggen	129 000	129 000
Summa ägarintressen i andra företag	129 000	129 000

Not 13 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	60 447	59 436
Övriga kortfristiga fordringar	13 939	0
Summa övriga fordringar	74 386	59 436

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 584	2 400
Förutbetalda försäkringspremier	46 528	43 238
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 822	2 552
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	29 320
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 516	125 214
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 450	202 724

Not 15 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 806 634	1 500 000
Transaktionskonto i Swedbank	710 603	0
Förvaltningskonto i Swedbank (avslutat)	0	578 651
Summa kassa och bank	2 522 237	2 083 651

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	68 225 000	70 100 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-1 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	66 225 000	68 600 000

Långlivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	0,78%	2017-07-04	24 000 000,00	0,00	0,00	24 000 000,00
SBAB	0,75%	2018-04-18	22 100 000,00	0,00	1 875 000,00 *)	20 225 000,00
SBAB	0,75%	2018-04-18	24 000 000,00	0,00	0,00	24 000 000,00
Summa			70 100 000,00		1 875 000,00	68 225 000,00

*) Utöver 1 500 000 kr gjordes en extra amortering på 375 000.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 000 000 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 58 225 000 (f.å 62 600 000).

Not 17 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	29 408	19 485
Avräkning hyror och avgifter	1 080	0
Summa övriga skulder	30 488	19 485

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	2 000 000	1 500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	2 000 000	1 500 000

vb

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna elkostnader	10 000	17 906
Upplupna värmekostnader	21 665	22 188
Upplupna revisionsarvodena	24 000	31 930
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	403 325	425 316
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 990	497 340

Not 20 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Ställda säkerheter		
Fastighetsin-teckning	74 000 000	74 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inspektion av markavloppsrör utförd utan anmärkning.

Den tidigare beskrivna skadan på ventilationsröret från torktummlaren reparerades under sommaren av Riksbyggen.

Stockholm 2017-10-13


Barbro Andersson


Viveka Göthe


Ann-Charlotte Askling

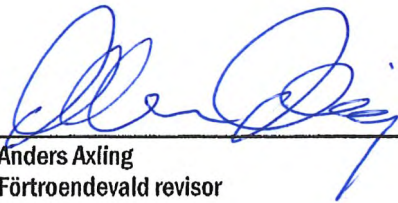

Daniel Weberup


Göran Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-10-13

KPMG AB


Maria Elias
Auktoriserad revisor


Anders Axling
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra, org. nr 716422-1785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssåtra för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Solna den 13 oktober 2017

KPMG AB

Maria Elias

Auktoriserad revisor

Anders Axling

Förtroendevald revisor

RB BRF Ängssätra

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

