

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Ängssätra
Org nr: 716422-1785



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ängssåtra får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 035 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 476 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 Hagsåtra.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
13	10	51	0	12	0	86

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	MC-platser	P-platser
0	0	2	60

Total tomtarea 8 639 m²

Total bostadsarea 6 008 m²

Årets taxeringsvärde 104 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 000 000 kr

ARS

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Telefoni/Bredband	Telia
Städning	NRSE Sverige AB
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållssopor	Renhållningsförvaltningen
Grovsopor	RagnSells
Vatten	Stockholm Vatten
Snöröjning	Assars Trädgårdstjänst
Hissavtal	Kone
Kabel-TV, Bredband och Telefoni	ComHem

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 142 tkr och planerat underhåll för 135 tkr. Underhållskostnaderna 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
Filmning markavlopp	22
Byte utomhusbelysning, stolpar	98
Ny belysning i soprum	15

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte namntavlor	2018	beslutat
Nytt epoxygolv i miljöhus	2018	beslutat
Inspektion, lagning tak	2018	beslutat
Klottersanering	2018	beslutat
Fasadspolning	2018	beslutat
Stensättning m m nr 3-7	2018	beslutat
Byte passagesystem	2019	endast i plan ej beslutat
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2020	endast i plan ej beslutat
Stamspolning	2023	endast i plan ej beslutat

RES

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Wedlund	Ordförande		2019
Viveka Göthe	Vice ordförande		2019
Barbro Andersson	Ledamot	Avgått januari 2018	2018
Daniel Weberup	Ledamot		2018
Göran Jönsson	Ledamot	utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marita Åhrberg		2019
Alex Flauto		2018
David Gerne		2018
Markus Borgström		2019
David Isaksson	utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB, Maria Elias	Auktoriserad revisor	
Anders Axling	Föreningsrevisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Vakant	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ingen utsedd	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sensommaren 2017 åtgärdades de sista kvarvarande felen efter de 12 terrassarbeten Riksbyggen utfört bl.a. de bräddavlopp som inte godkänts åtgärdades och en värmekabel vid Hovstagränd 13 byttes ut.

I November bytte föreningen ut all stolpbelysning mot nya LED-armaturer för att förbättra ljusbilden i området och sänka elkostnaderna.

MS

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 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 2018 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 313	5 310	5 198	5 039	4 907
Resultat efter finansiella poster	1 442	1 236	1 031	-5 775	-246
Soliditet %	60	60	58	57	60
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	312	291	272	257	259
Ränta, kr/m ²	86	131	188	1 250	496
Lån, kr/ m ²	11 022	11 355	11 668	12 161	11094

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

NES

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 300 000	708 657	-5 115 087	1 236 336
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 236 336	-1 236 336
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-134 699	134 699	
Årets resultat				1 441 769
Vid årets slut	101 300 000	773 958	-3 944 052	1 441 769

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 878 752
Årets resultat	1 441 769
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 699

Summa -2 502 283

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 2 502 283

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

MES

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 313 312	5 310 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 217	11 766
Summa rörelseintäkter		5 359 529	5 322 077
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 007 807	-1 952 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 386	-240 734
Personalkostnader	Not 6	-102 652	-90 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 034 511	-1 034 511
Summa rörelsekostnader		-3 423 356	-3 318 197
Rörelseresultat		1 936 173	2 003 880
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i	Not 8	12 384	11 868
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 671	7 837
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-515 459	-787 249
Summa finansiella poster		-494 404	-767 544
Resultat efter finansiella poster		1 441 769	1 236 336
Årets resultat		1 441 769	1 236 336

MS

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	163 160 811	164 195 322
Summa materiella anläggningstillgångar		163 160 811	164 195 322
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintresse i övriga företag	Not 12	129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 000	129 000
Summa anläggningstillgångar		163 289 811	164 324 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 505	15 355
Övriga fordringar	Not 13	8 763	74 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	148 696	146 450
Summa kortfristiga fordringar		159 964	236 191
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 146 998	2 522 237
Summa kassa och bank		3 146 998	2 522 237
Summa omsättningstillgångar		3 306 962	2 758 428
Summa Tillgångar		166 596 773	167 082 750

KES

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	101 300 000	101 300 000
Fond för yttre underhåll	773 958	708 657
Summa bundet eget kapital	102 073 958	102 008 657
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 944 053	-5 115 087
Årets resultat	1 441 769	1 236 336
Summa fritt eget kapital	-2 502 283	-3 878 752
Summa eget kapital	99 571 675	98 129 905
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	63 825 000
Summa långfristiga skulder	63 825 000	66 225 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 400 000
Leverantörsskulder		135 128
Skatteskulder		169 592
Övriga skulder	Not 18	22 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	472 702
Summa kortfristiga skulder	3 200 099	2 727 845
Summa Eget kapital och Skulder	166 596 773	167 082 750

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	150

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 111 712	5 111 650
Hyrer, p-platser	201 600	198 660
Summa nettoomsättning	5 313 312	5 310 311

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	22 500	7 420
Inkasso	1 920	900
Övriga rörelseintäkter	21 797	3 446
Summa övriga rörelseintäkter	46 217	11 756

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-134 699	-200 005
Reparationer	-141 596	-130 632
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	-113 047	-56 545
Försäkringspremier	-62 425	-58 748
Kabel- och digital-TV	-117 980	-117 512
Återbäring från Riksbyggen	2 250	0
Serviceavtal, hissar	-115 114	-110 863
Jouravtal, fastighet	-5 340	-7 459
Snö- och halkbekämpning	-86 776	-80 683
Förbrukningsinventarier	-30 651	-10 056
Vatten	-138 435	-129 946
Fastighetsel	-123 647	-157 276
Uppvärmning	-660 234	-694 277
Sophantering och återvinning	-96 210	-94 421
Lokalvård	-103 842	-104 367
Storstädning	-71 061	0
Trädfällning	-9 000	0
Summa driftkostnader	-2 007 807	-1 952 789

*)Från detta verksamhetsår betalar föreningen hel fastighetsavgift i stället för halv.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-177 772	-173 797
Revision	-33 000	-23 875
Övriga förvaltningskostnader	-19 180	-17 212
Kreditupplysningar	-450	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 500	0
Telefon	-7 185	-8 105
Medlems- och föreningsavgifter	-4 300	-4 300
Köpta tjänster	-2 094	-2 079
Konsultarvoden	0	-10 691
Bankkostnader	-3 025	0
Övriga externa kostnader	-8 880	0
Summa övriga externa kostnader	-278 386	-240 734

MES

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-58 325	-64 300
Övriga arvoden och ersättningar	-25 153	-8 250
Sociala kostnader	-19 174	-17 613
Summa personalkostnader	-102 652	-90 163

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 034 511	-1 034 511
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 034 511	-1 034 511

Not 8 Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen	12 384	11 868
Summa resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i	12 384	11 868

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	8 671	7 818
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 671	7 837

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-515 459	-787 249
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-515 459	-787 249

MES

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	148 679 000	148 679 000
Mark	19 363 750	19 363 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 042 750	168 042 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 847 428	-2 812 917
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 034 511	-1 034 511
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	4 881 939	3 847 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 160 811	164 195 322
Varav		
Byggnader	143 797 061	144 831 572
Mark	19 363 750	19 363 750
Taxeringsvärden		
Byggnader	77 000 000	77 000 000
Mark	27 000 000	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	104 000 000	104 000 000

Not 12 Ägarintressen i övriga företag

	2018-06-30	2017-06-30
258 Garantikapitalbevis (andelar) i Riksbyggen	129 000	129 000
Summa andra långfristiga fordringar	129 000	129 000

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	5 805	60 447
Övriga kortfristiga fordringar	2 958	13 939
Summa övriga fordringar	8 763	74 386

YES

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 455	3 584
Förutbetalda försäkringspremier	47 693	46 528
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	43 822
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 548	0
Skötselavtal, hissar	54 616	52 516
Utdelning andelar i Riksbyggen	12 384	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 696	146 450

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	2 414 435	1 806 634
Transaktionskonto, Swedbank	727 563	710 603
Summa kassa och bank	3 146 998	2 522 237

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	66 225 000	68 225 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 400 000	-2 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	63 825 000	66 225 000

Långgivare	Ränta	Lånet bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,85 %	2019-04-18	20 225 000,00	0,00	2 000 000,00	18 225 000,00
SBAB	0,85 %	2019-04-18	24 000 000,00	0,00	0,00	24 000 000,00
SBAB	0,84%	2018-07-04	24 000 000,00	0,00	0,00	24 000 000,00
Summa			68 225 000,00	0,00	2 000 000,00	66 225 000,00

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 61 313 000 kr.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	2 400 000	2 000 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	2 400 000	2 000 000

MS

Not 18 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	22 437	29 408
Avräkning hyror och avgifter	240	1 080
Summa övriga skulder	22 677	30 488

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna driftskostnader	8 124	0
Upplupna elkostnader	9 000	10 000
Upplupna värmekostnader	27 340	21 665
Upplupna revisionsarvoden	28 500	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 275	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	386 463	403 325
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	472 702	458 990

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Ett slukhål uppstod på vägen utanför Hovstagränd 3 precis bredvid det avloppsrör som åtgärdades 2016. Hålet fylldes igen och lagades tillfälligt. En uppgrävning och omläggning av fyllnadsmassa beställdes och Kommer att utföras under året.

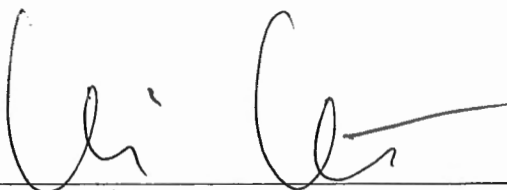
MS

Styrelsens underskrifter

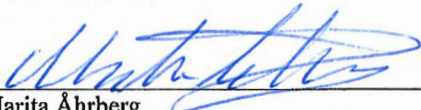
Stockholm 2018- 09-21



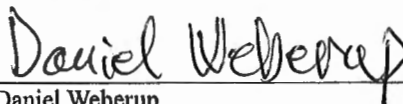
Mikael Wedlund



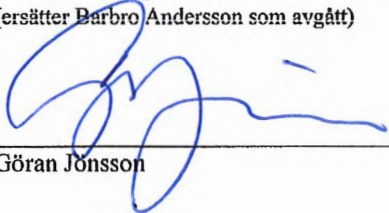
Viveka Göthe



Marita Åhrberg
(ersätter Barbro Andersson som avgått)



Daniel Weberup



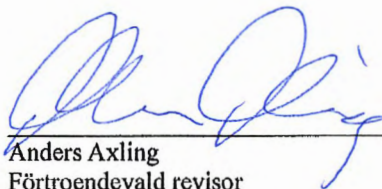
Göran Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 09-21

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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 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 Ängssåtra för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

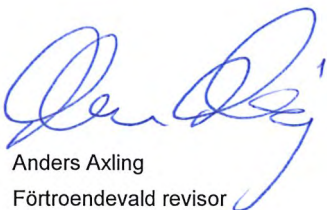
Solna 2018-09-21

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor



Anders Axling

Förtroendevald revisor

Styrelsen har ordet

Sensommaren 2017

Monterade vi nya grövre låshaspar på samtliga cykelförråd för att förstärka inbrottsskyddet.

September 2017

Föreningen blev slumpmässigt utvald för kontroll av Miljöförvaltningen i vår funktion som fastighetsägare och de krav som ställs enligt miljöbalken (1998:808) 26 kap. 19 § om egenkontroll.

Föreningen fick godkänt på alla punkter i inspektionen.

Februari 2018

Föreningen tecknade nytt städavtal med Svanen-märkta städföretaget Naturligt Rent Städ & entreprenad AB. Stockholm Vatten var och bytte våra vattenmätare, samtidigt byttes också en trasig A-ventil i undercentralen. Ny LED belysning monterades i båda miljöhusen. Nya skyltar sattes upp. I södra miljöhuset flyttades sopkärl om för att öka framkomligheten i miljöhuset, ett till kärl för plast sattes in och en stor genomgång av avtalet med Ragnsells gjordes för att förbättra sophämtningen. Även en professionell sopkärlstvätt genomfördes i båda miljöhusen. Ny LED belysning monterades i cykelförrådet till Hovstagränd 5 då det upptäckts att detektorn till de gamla armaturerna hade slagits sönder.

Maj 2018

I Maj genomfördes en omfattande golv- och trappvård, fönsterputsning och storstädning av alla föreningens gemensamma utrymmen av det nya städföretaget.

Föreningen köpte in en ny bensinräsklippare då den gamla var för trasig för att laga.

Markförbättringsarbete utfördes utanför tvättstugan där marken blivit skadad av grävningen för markventilationen.

Fortum var på plats och bytte ut ett trasigt ställdon till varmvattnet i undercentralen.

Trädfällning och stubbfräsning utfördes utanför Hovstagränd 3 av Wasa

Juli 2018

Kone bytte ut de trasiga belysningsarmaturerna i samtliga hisskorgar till LED, eftersom det tidigare på året uppdagats att de gamla armaturerna inte längre fungerade som de skulle.

TEEK Fastighet utförde vissa markförbättringsarbeten utanför norra miljöhuset, entrén vid Hovstagränd 11 och tog bort sandlådan mellan Hovstagränd 3 och 5.

Augusti 2018

Föreningen tecknade nytt avtal om snöröjning med TEEK Fastighet och hissavtalet med Kone hissar förhandlades om.

Klotterkonsulten påbörjade klottersanering av det utsatta cykelförrådet utanför Hovstagränd 3

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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.

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, 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

