

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Ängssätra
Org nr: 716422-1785



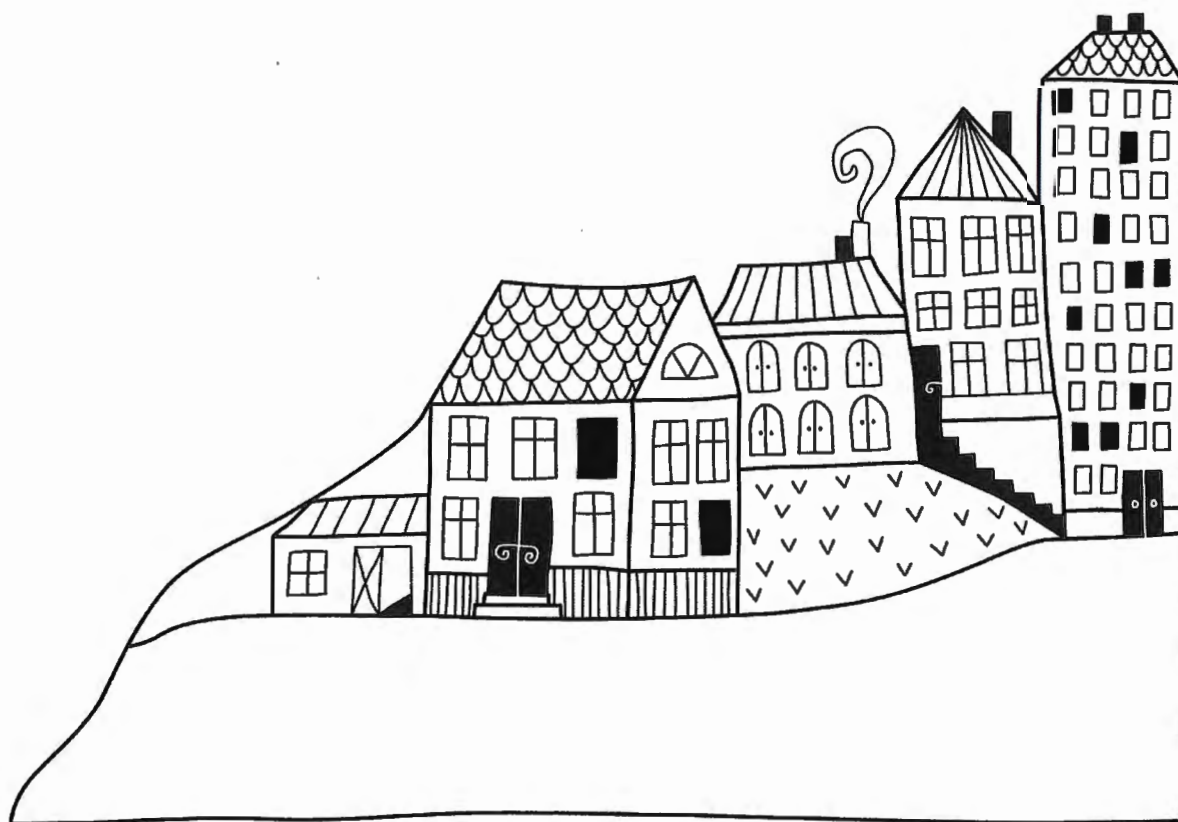
Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- 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.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ångsättra får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 100%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 035 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 293 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 Hagsätra.

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 130 000 000

Föregående års taxeringsvärde 104 000 000

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 bl a följande avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	NRSE Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum Ellevio
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Grovsopor	RagnSells
Vatten	Stockholm Vatten
Snöröjning	TEEK Fastighetsförvaltning AB
Hissavtal	Kone
TV/Bredband/Telefon	ComHem
TV/Bredband/Telefon	Telia
Planima AB	Underhållsplan

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 183 tkr och planerat underhåll för 267 tkr. Eventuella 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 300 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	14 010 kr
Golv miljörum	48 250 kr
Ledbelysning hissar	57 844 kr
Asfaltering, gräsmatta, sandlåda m m	146 412

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning taksäkerhet	2019	Beslutad
Byte golv barnvagnsrum	2019	Beslutad
Byte portkodlås	2019/2020	Beslutad
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2019	Beslutad
Fasadlagningar	2019/2020	Beslutad
Målningsarbeten	2019/2020	Beslutad
Tvätt värmeväxlare	2019	Beslutad
Stamspolning	2023	Endast i plan ej beslutat

Beräknad kostnad för de beslutade åtgärderna är ca 720 tkr.



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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Wedlund	Ordförande	2019
Daniel Weberup	Sekreterare	2020
Viveka Göthe	Vice ordförande	2019
Alex Flauto	Ledamot	2020
Göran Jönsson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marita Åhrberg	Suppleant	2019
David Gerne	Suppleant	2019
Martin Bring	Suppleant	2020
Peter Reuterhagen	Suppleant	2020
David Isaksson	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Axling	Förtroendevald revisor	2019
KPMG AB, Maria Elias	Auktoriserad revisor	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hösten 2018, Teek Fastighet utförde plattläggning, plattreparation och markläggning framför entreérna på Hovstagränd 3, 5 och 7 och slukhålet utanför Hovstagränd 3 lagades.

September 2018 byttes golven i miljöhusen ut från råbetong till epoxybehandlat akrylgolv av Injo Golv AB.

I Januari 2019 upptäcktes ett läckage vid Hovstagränd 13 som misstänktes komma från en av terrasserna på taket. Lägenhet 332 påverkades av läckaget genom att vatten började droppa från ytterväggen vilket orsakade fuktskador i lägenheten. Flera entreprenörer anlätades för att utreda exakt vart läckaget kommer ifrån, utredningen och åtgärder tog flera månader pga svårigheten i läckaget.

I maj 2019 etablerades en ny underhållsplan av föreningen genom företaget Sustend AB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 133 personer.

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.

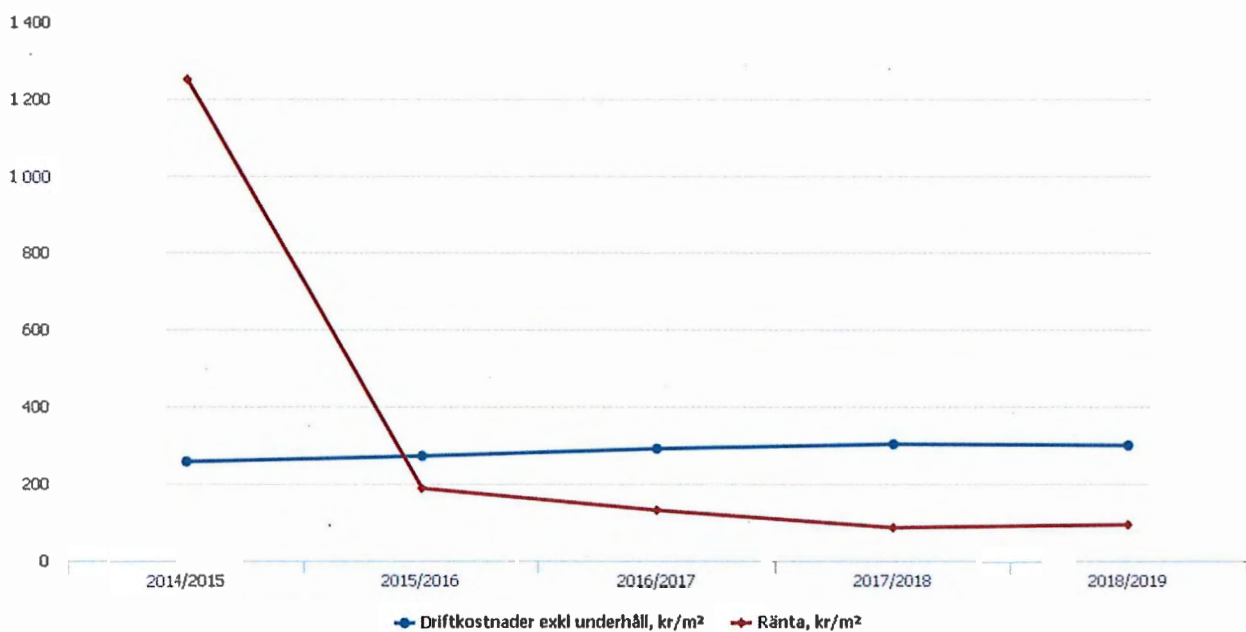
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 313	5 313	5 310	5 198	5 039
Resultat efter finansiella poster	1 258	1 442	1 236	1 031	-5 775
Soliditet %	61	60	60	58	57
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	300	303	291	272	257
Ränta, kr/m ²	94	86	131	188	1 250
Lån, kr/m ²	10 623	11 022	11 355	11 668	12 161



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

MBS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 300 000	0	0	773 958	-3 944 053	1 441 769
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 441 769	-1 441 769
Reservering underhållsfond				300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-266 516	266 516	
Årets resultat						1 258 305
Vid årets slut	101 300 000	0	0	807 442	-2 535 768	1 258 305

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 502 283
Årets resultat	1 258 305
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	266 516
Summa	-1 277 463

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 1 277 463
-----------------------------------	--------------------

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

W/S

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 313 311	5 313 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 169	46 217
Summa rörelseintäkter		5 353 480	5 359 529
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 083 655	-2 007 807
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 396	-278 386
Personalkostnader	Not 6	-93 822	-102 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 034 515	-1 034 511
Summa rörelsekostnader		-3 551 388	-3 423 356
		1 802 092	1 936 173
Finansiella poster			
Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i	Not 8	12 384	12 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 052	8 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-565 223	-515 459
Summa finansiella poster		-543 787	-494 404
Resultat efter finansiella poster		1 258 305	1 441 769
Årets resultat		1 258 305	1 441 769



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	162 126 296	163 160 811
Summa materiella anläggningstillgångar		162 126 296	163 160 811
Finansiella anläggningstillgångar			
Ågarintresse i övriga företag	Not 12	129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 000	129 000
Summa anläggningstillgångar		162 255 296	163 289 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 505
Övriga fordringar	Not 13	7 141	8 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	150 523	148 696
Summa kortfristiga fordringar		157 664	159 964
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 119 019	3 146 998
Summa kassa och bank		3 119 019	3 146 998
Summa omsättningstillgångar		3 276 684	3 306 962
Summa tillgångar		165 531 980	166 596 773



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 300 000	101 300 000
Fond för yttre underhåll		807 442	773 958
Summa bundet eget kapital		102 107 442	102 073 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 535 768	-3 944 053
Årets resultat		1 258 305	1 441 769
Summa fritt eget kapital		-1 277 463	-2 502 283
Summa eget kapital		100 829 980	99 571 675
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	61 425 000	63 825 000
Summa långfristiga skulder		61 425 000	63 825 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 400 000	2 400 000
Leverantörsskulder		133 771	135 128
Skatteskulder		233 404	169 592
Övriga skulder	Not 17	30 027	22 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	479 798	472 702
Summa kortfristiga skulder		3 277 000	3 200 099
Summa eget kapital och skulder		165 531 980	166 596 773



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under kommande räkenskapsåret. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga skulder per 2019-06-30, förutom den del som amorteras under kommande räkenskapsåret.

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.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 111 711	5 111 712
Hyror, p-platser	201 600	201 600
Summa nettoomsättning	5 313 311	5 313 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 011	22 500
Inkasso	1 080	1 920
Andrahands avgifter	15 533	15 151
Övriga rörelseintäkter	9 545	6 647
Summa övriga rörelseintäkter	40 169	46 217

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-266 516	-134 699
Reparationer	-183 284	-141 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 357	-113 047
Försäkringspremier	-65 810	-62 425
Kabel-TV	-118 500	-117 980
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 250
Serviceavtal	-5 484	-5 340
Skötselavtal, hissar	-78 706	-115 114
Snö- och halkbekämpning	-92 543	-86 776
Förbrukningsmaterial	-6 394	-30 651
Vatten	-165 332	-138 435
Fastighetsel	-126 868	-123 647
Uppvärmning	-658 058	-660 234
Sophantering och återvinning	-98 246	-96 210
Städning (föregående år golvvård och storstädning)	-99 757	-183 903
Summa driftkostnader	-2 083 655	-2 007 807



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-182 456	-177 772
Arvode, yrkesrevisorer	-29 125	-33 000
Övriga förvaltningskostnader	-27 402	-19 180
Kreditupplysningar	-1 800	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 011	-22 500
Telefon	-5 919	-7 185
Medlems- och föreningsavgifter	-4 300	-4 300
IT kostnader	-708	-2 094
Bankkostnader	-1 550	-3 025
Övriga externa kostnader (i år underhållsplan)	-72 125	-8 880
Summa övriga externa kostnader	-339 396	-278 386

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-65 200	-58 325
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 625	-25 153
Sociala kostnader	-20 997	-19 174
Summa personalkostnader	-93 822	-102 652

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 034 515	-1 034 511
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 034 515	-1 034 511

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen	12 384	12 384
Summa resultat från andelar i koncernföretag	12 384	12 384

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton (SBAB)	9 052	8 671
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 052	8 671

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-565 223	-515 459
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-565 223	-515 459

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2019-06-30	2018-06-30
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	-4 881 939	-3 847 428
	- 4 881 939	--3 847 428
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 034 511	-1 034 511
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 916 454	- 4 881 939
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 126 296	163 160 811
Varav		
Byggnader	142 762 550	143 797 061
Mark	19 363 750	19 363 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	130 000 000	104 000 000
Totalt taxeringsvärde	130 000 000	104 000 000
varav byggnader	89 000 000	77 000 000
varav mark	41 000 000	27 000 000

Not 12 Ägarintressen i övriga företag

	2019-06-30	2018-06-30
258 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	129 000	129 000
Summa andra långfristiga fordringar	129 000	129 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	5 281	5 805
Övriga kortfristiga fordringar	1 860	2 958
Summa övriga fordringar	7 141	8 763

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 553	4 455
Förutbetalda försäkringspremier	54 352	47 693
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 164	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 704	29 548
Förutbetald kostnad hisskötsel	15 750	67 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 523	148 696

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	2 623 388	2 414 435
Transaktionskonto, Swedbank	490 631	727 563
Summa kassa och bank	3 119 019	3 146 998

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	63 825 000	66 225 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 400 000	-2 400 000
Långfristig skuld vid årets slut	61 425 000	63 825 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,01%	2020-04-20	18 225 000,00	0,00	2 400 000,00	15 825 000,00
SBAB	1,01%	2020-04-20	24 000 000,00	0,00	0,00	24 000 000,00
SBAB	1,13%	2019-07-04	24 000 000,00	0,00	0,00	24 000 000,00
Summa			66 225 000,00	0,00	2 400 000,00	63 825 000,00

*Senast kända räntesatser

Skulden som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under de kommande 5 åren kan omförhandlas till nya lån vid förfallodagen.



Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	30 027	22 437
Avräkning hyror och avgifter	0	240
Summa övriga skulder	30 027	22 677

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna driftskostnader	0	8 124
Upplupna elkostnader	9 000	9 000
Upplupna vattenavgifter	25 074	0
Upplupna värmekostnader	27 322	27 340
Upplupna kostnader för renhållning	15 655	0
Upplupna revisionsarvoden	28 900	28 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 275
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 703	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	364 144	386 463
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	479 798	472 702

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I juli 2019 blev till slut läckaget lokaliserat och åtgärdades av RS rörservice AB, det var ett avloppsrör från terrassen under yttertaket ovanför bjälklaget som var skadat. Fortsatta saneringsåtgärder från läckaget är pågående.

I augusti 2019 slutade passagesystemet till entréerna vid Hovstagränd 9 och 13 att fungera, ett fel som visade sig vara i styrkortet till passagesystemet. Då systemet är för gammalt för att lagas har styrelsen beslutat att investera i ett nytt modernt passagesystem av typen Axema VAKA.

I september byttes golven i barnvagnsförråden ut från målad betong till epoxybehandlat akrylgolv av Injo Golv AB.

I Oktober utförs OVK av Peter Sotare.



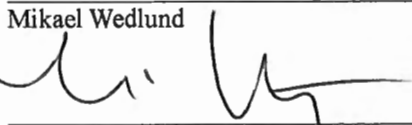
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 2019-09-25

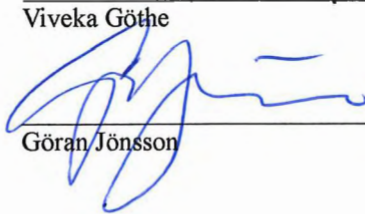
Ort och datum



Mikael Wedlund



Viveka Göthe



Göran Jönsson



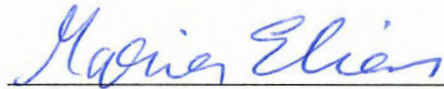
Daniel Weberup



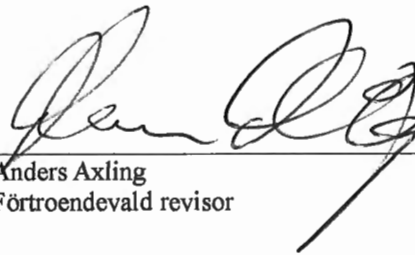
Alex Flauto

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-25

KPMG AB



Maria Elias
Auktoriserad revisor



Anders Axling
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ängssätra för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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.

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 misstag.

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 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 be- slut 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 misstag, 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. 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 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 2018-07-01—2019-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 2019-09-25

KPMG AB

Maria Elias

Auktoriserad revisor

Anders Axling

Förtroendevald revisor

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 bostadsrättsföreningens 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.

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

