

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Sydfrukten  
Org nr: 7164204781



*Foto: Claes Enwall*



# BRF Sydfrukten



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sydfrukten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 till 2022-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 25%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 324% till 328%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 074 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 428 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lekrummet 3 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 6 våningar innehållande 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011-2012. Fastighetens adress är Melongatan 8, 10, 12, 14 och 16 i Hässelby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	26	16	20	1	65

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
14	47

Total tomtarea	5 439 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 569 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	374 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	131 831 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 670 000 kr

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Utemiljö	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Kabel-TV	Tele2
Hissar	Kone AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
El	Luleå Energi & Energikundservice AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållssopor	Stockholm Vatten
Övriga sopor	Ragn Sells

Gemensamhetsanläggning (Lekrummet GA:1 och GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av garage, gemensamhetslokal och interngemensamma kvartersvägar. Föreningen beräknas svara för 27 % av driftkostnaderna för GA:1 och ca 46,5 % av driftkostnaderna för GA:2.

#### 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 263 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2021 och visar på ett underhållsbehov på 2 633 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 263 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 580 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Installationer	41 250
Huskropp utvändigt	46 000

##### Planerat underhåll

	År
OVK samt rensning av vent.kanaler	2023
Datorisering styr & reglerenhet	2023



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Benny Eklund	Ordförande	2024
Claes Enwall	Ledamot	2023
Barbro Örjebo	Ledamot	2024
Ted Hedgren, <i>avgått under räkenskapsåret</i>	Ledamot	2023
Saul Naapanki	Ledamot	2023
Sargon Ölander	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hanna Lindholm	Suppleant	2023
Daniel Falkedal	Suppleant	2024
Adam Blixt	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Per Engzell	Auktoriserad revisor
Daniel Lindh	Förtroendevald revisor

## Valberedning

Mikael Karsikas  
Malin Persson

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



# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Styrelsens verksamhetsberättelse 2021/2022

BRF Sydfrukten - Ett folkhemmets palats

Mycket är sig likt sedan de första flyttade in 2012 då fastigheterna stod klara. I det perspektivet är våra bägge fastigheter fortfarande att betrakta som relativt nya, fastän underhåll och reparationer nu börjar märkas.

Det är främst hissarna som kräver mer service och kostnaderna för tillfälliga stopp har ökat rejält. Vi har därför tecknat avtal med en ny hissentreprenör som träder i kraft under 2023 och på så vis förbättra kostnadskontrollen.

En omfattande och kostsam sanering av markradon har, utifrån resultatet av en radonmätning, genomförts i samtliga 11 lägenheter belägna på markplan. Dörrar till sop- och återvinningsrum har varit ett stadigvarande problem. Många medlemmar har påpekat svårigheter att öppna och stänga dörrarna. Dörrkarmarna och dörrarna har bytts ut och med nya låscylindrar. Lekplatsens säkerhet har besiktigats enligt regelverk och tillämplig lagstiftning.

Vår nya trädgårdsentreprenör har utfört förbättrande åtgärder, såsom följande för att nämna de viktigaste: ersatt taggiga buskar med fina växter, ersatt döda träd med nya, planterat nya blommor och växter vid portarna och fyllt på ny jord åt alla våra växter och häckar. Utöver detta har Hässelby Vällingby stadsdelsnämnd på föreningens begäran utfört rensning av träd i skogsdungen i väster som inneburit fallrisk på bland annat intilliggande parkeringsplatser.

Efter beslut på föregående stämma har styrelsen tillsammans med grannföreningen påbörjat planering för solceller på våra tak. Det förändrade världsläget har inneburit att accepterat anbud från entreprenörer måste omförhandlas och sedan hävts av leverantör pga bristande avtalsefterlevnad. Upphandling kommer därför att starta om, givet de förutsättningar och krav våra bägge föreningar har på en sådan anläggning.

Vid den välbesökta årliga städdagen gavs tillfälle för föreningens medlemmar att träffas under trivsamma former.

Styrelsen har förstärkt engagemanget och kan agera effektivare och tydligare beträffande beslut gentemot vår förvaltare samt kontrakterade entreprenörer. Styrelsen upplever att vår sammansättning av valda funktionärer är lösningsfokuserad och initiativrik samt med en strävan att arbeta för föreningens och medlemmarnas bästa.

Styrelsen tackar avslutningsvis varmt för förtroendet under det gångna året och önskar alla medlemmar ett fortsatt tryggt och trivsamt gemensamt boende i BRF Sydfrukten!

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 2,0 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % från och med 2023-01-01. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m<sup>2</sup>/år.

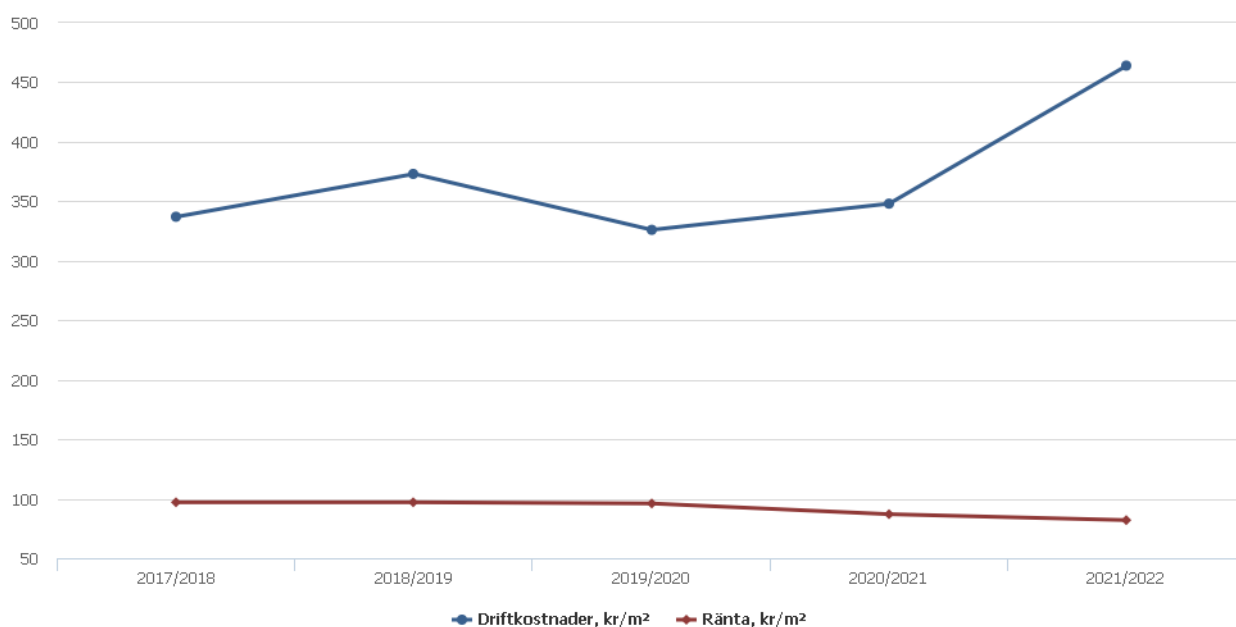
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 620	3 573	3 515	3 529	3 501
Resultat efter finansiella poster	-646	-108	-119	-362	-120
Resultat exklusive avskrivningar	428	966	955	712	954
Balansomslutning	165 380	166 108	166 536	166 835	167 516
Soliditet %	79	79	79	79	79
Likviditet %*	328	324	268	225	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	675	670	657	648	648
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	464	348	326	373	337
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	82	87	96	97	97
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	630	531	423	331	270
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 785	6 851	6 919	6 982	7 055

\*Föreningen har valt att redovisa likviditeten exklusive det lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår.



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

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 130 000	2 622 483	-4 135 103	-107 702
Disposition enl. årsstämmobeslut			-107 702	107 702
Reservering underhållsfond		580 000	-580 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-87 250	87 250	
Årets resultat				-646 272
<b>Vid årets slut</b>	<b>133 130 000</b>	<b>3 115 233</b>	<b>-4 735 555</b>	<b>-646 272</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 242 805
Årets resultat	-646 272
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-580 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 250
<b>Summa</b>	<b>-5 381 827</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 5 381 827</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 619 549	3 572 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 289	140 174
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 767 838</b>	<b>3 712 753</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 288 525	-1 719 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 681	-427 723
Personalkostnader	Not 6	-172 363	-173 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 073 936	-1 073 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 015 505</b>	<b>-3 394 665</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-247 666</b>	<b>318 088</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 120	3 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 534	1 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-403 260	-430 442
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-398 605</b>	<b>-425 790</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-646 272</b>	<b>-107 702</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-646 272</b>	<b>-107 702</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	161 529 257	162 603 193
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>161 529 257</b>	<b>162 603 193</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	32 500	32 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 500</b>	<b>32 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 561 757</b>	<b>162 635 693</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 549	-1 549
Övriga fordringar	Not 12	5 119	6 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	180 621	177 896
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>184 191</b>	<b>183 076</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 634 010	3 289 652
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 634 010</b>	<b>3 289 652</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 818 201</b>	<b>3 472 728</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>165 379 958</b>	<b>166 108 420</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	133 130 000	133 130 000	
Fond för yttre underhåll	3 115 233	2 622 483	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>136 245 233</b>	<b>135 752 483</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 735 555	-4 135 103	
Årets resultat	-646 272	-107 702	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 381 827</b>	<b>-4 242 805</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>130 863 406</b>	<b>131 509 678</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 988 675	26 457 243
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 988 675</b>	<b>26 457 243</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 548 568	7 406 000
Leverantörsskulder		323 857	142 732
Övriga skulder	Not 16	-1 270	8 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	656 721	584 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 527 876</b>	<b>8 141 499</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>165 379 958</b>	<b>166 108 420</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 081 864	3 061 752
Hyror, garage	138 600	116 200
Hyror, p-platser	220 800	220 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 200	-6 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 200	-38 000
Rabatter	-8 400	0
Elavgifter	210 085	217 947
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 619 549</b>	<b>3 572 579</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	124 800	124 800
Övriga ersättningar	19 164	10 433
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	4 325	4 761
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>148 289</b>	<b>140 174</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-87 250	-48 205
Reparationer	-263 398	-129 428
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-8 310	-6 700
Försäkringspremier	-73 111	-71 501
Kabel- och digital-TV	-139 312	-136 748
Pcb/Radonsanering	-93 375	0
Återbäring från Riksbyggen	4 800	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 516
Obligatoriska besiktningar	-97 075	-88 802
Snö- och halkbekämpning	-60 094	-64 269
Förbrukningsinventarier	-23 575	-22 286
Vatten	-142 445	-164 977
Fastighetsel	-718 882	-517 413
Uppvärmning	-357 537	-281 259
Sophantering och återvinning	-62 528	-55 523
Förvaltningsarvode drift	-166 432	-131 993
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 288 525</b>	<b>-1 719 220</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-347 308	-347 386
IT-kostnader	-7 681	-7 768
Arvode, yrkesrevisorer	-22 375	-21 452
Övriga förvaltningskostnader	-67 082	-28 583
Kreditupplysningar	-81	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 368	-10 449
Kontorsmateriel	-3 769	-7 285
Medlems- och föreningsavgifter	-3 250	-3 250
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-5 668	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-480 681</b>	<b>-427 723</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Sammanträdesarvoden	-118 725	-116 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 900	-14 900
Övriga kostnadsersättningar	-2 775	-4 502
Sociala kostnader	-35 963	-37 386
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-172 363</b>	<b>-173 786</b>



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

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 073 936	-1 073 936
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 073 936</b>	<b>-1 073 936</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 120	3 120
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 120</b>	<b>3 120</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-402 720	-430 262
Övriga räntekostnader	-540	-180
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-403 260</b>	<b>-430 442</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	125 740 000	125 740 000
Mark	44 500 000	44 500 000
	<b>170 240 000</b>	<b>170 240 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>170 240 000</b>	<b>170 240 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 636 808	-6 562 872
	<b>-7 636 808</b>	<b>-6 562 872</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 073 936	-1 073 936
	<b>-1 073 936</b>	<b>-1 073 673</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 710 744</b>	<b>-7 636 808</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>161 529 257</b>	<b>162 603 193</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	117 029 257	118 103 193
Mark	44 500 000	44 500 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	131 000 000	95 000 000
Lokaler	831 000	670 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>131 831 000</b>	<b>95 670 000</b>
--	--------------------	-------------------

*varav byggnader*

	94 831 000	64 670 000
--	------------	------------

*varav mark*

	37 000 000	31 000 000
--	------------	------------

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	32 500	32 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>32 500</b>	<b>32 500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Skattefordringar	1 315	2 925
Skattekonto	3 804	3 804
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 119</b>	<b>6 729</b>





**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	24 333	24 444
Förutbetalda driftkostnader	27 899	26 883
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 113	115 083
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 671	11 485
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	605	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>180 621</b>	<b>177 896</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Bankmedel	533 860	532 347
Transaktionskonto	3 100 149	2 757 304
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 634 010</b>	<b>3 289 652</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Inteckningslån	33 537 243	33 863 243
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-7 080 000	-7 190 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-216 000	-216 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>26 241 243</b>	<b>26 457 243</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-04-30	7 190 000,00	-7 110 000,00	80 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2025-03-30	9 252 568,00	0,00	0,00	9 252 568,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-04-28	0,00	7 110 000,00	30 000,00	7 080 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-12-01	17 420 675,00	0,00	216 000,00	17 204 675,00
<b>Summa</b>			<b>33 863 243,00</b>	<b>0,00</b>	<b>326 000,00</b>	<b>33 537 243,00</b>

\*Senast kända räntesatser



**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Övriga skulder	4 384	4 384
Mottagna depositioner	-500	-500
Skuld för moms	-5 157	2 935
Clearing	3	1 368
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-1 270</b>	<b>8 188</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	40 341	40 490
Upplupna räntekostnader	21 643	9 584
Upplupna elkostnader	70 688	36 062
Upplupna vattenavgifter	24 619	23 009
Upplupna värmekostnader	15 632	13 391
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 500
Upplupna styrelsearvoden	128 393	128 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	180	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	331 225	309 676
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>656 721</b>	<b>584 580</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	42 085 000	42 085 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Benny Eklund

\_\_\_\_\_  
Claes Enwall

\_\_\_\_\_  
Barbro Örjebo

\_\_\_\_\_  
Saul Naapanki

\_\_\_\_\_  
Sargon Ölander, *Riksbyggen*

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzell Revisionsbyrå

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Daniel Lindh  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557482887796

## Dokument

Årsredovisning 2021-2022 RB BRF Sydfrukten  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2022-12-06 11:09:49 CET (+0100) av Adam Blixt  
(AB)  
Färdigställt 2022-12-07 14:57:03 CET (+0100)

## Initierare

Adam Blixt (AB)  
Riksbyggen  
adam.blixt@riksbyggen.se

## Signerande parter

Benny Eklund (BE)  
benny eklund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENNY IVAR EKLUND"  
Signerade 2022-12-06 12:28:40 CET (+0100)

Claes Enwall (CE)  
claes@enwall.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CLAES ENWALL"  
Signerade 2022-12-06 12:24:31 CET (+0100)

Barbro Örjebo (BÖ)  
barbro.orjebo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BARBRO ÖRJEBO"  
Signerade 2022-12-07 09:02:06 CET (+0100)

Saul Naapanki (SN)  
saul.naapanki@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SAUL NAAPANKI"  
Signerade 2022-12-06 11:55:45 CET (+0100)

Sargon Ölander (SÖ)  
sargon.olander@riksbyggen.se

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557482887796



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SARGON ÖLANDER"  
Signerade 2022-12-06 11:11:07 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2022-12-07 13:49:36 CET (+0100)*

Daniel Lindh (DL)  
*daniel.cf.lindh@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL LINDH"  
Signerade 2022-12-07 14:57:03 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sydfrukten, org.nr 716420-4781

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Sydfrukten för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Sydfrukten för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm 2023-

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Daniel Lindh  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557482889711

## Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2022-12-06 11:15:52 CET (+0100) av Adam Blixt (AB)*  
*Färdigställt 2022-12-07 15:22:58 CET (+0100)*

## Initierare

Adam Blixt (AB)  
Riksbyggen  
*adam.blixt@riksbyggen.se*

## Signerande parter

Daniel Lindh (DL)  
*daniel.cf.lindh@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL LINDH"*  
*Signerade 2022-12-07 15:22:58 CET (+0100)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"*  
*Signerade 2022-12-07 13:50:46 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

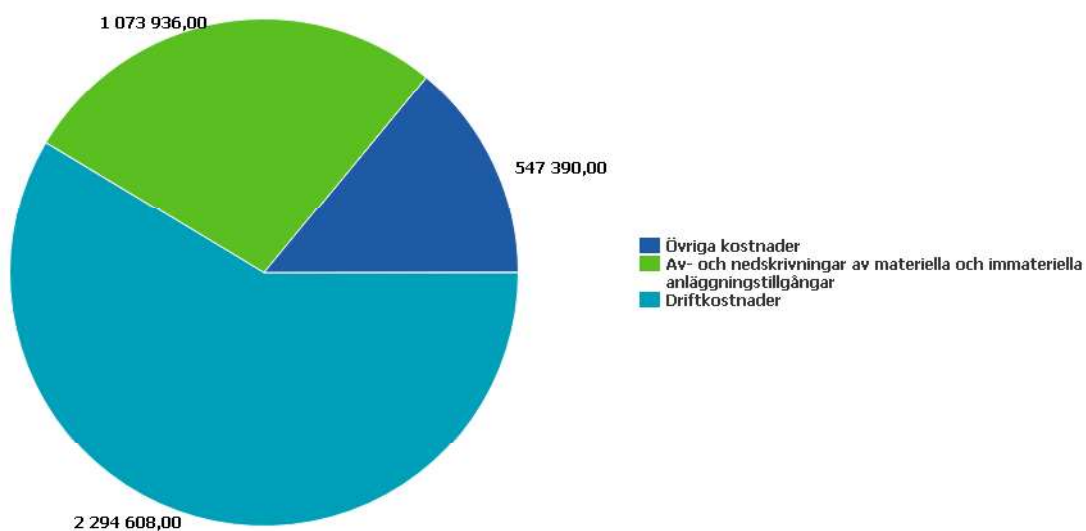
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 294 608	1 719 220
Övriga externa kostnader	480 681	427 723
Personalkostnader	172 363	173 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 073 936	1 073 936
Finansiella poster	-105 654	425 790
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 915 934</b>	<b>3 820 455</b>



# RB BRF Sydfrukten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Sydfrukten 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.



Foto: Claes Enwall

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

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

