

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Malmsjödalen
Org nr: 716418-6111



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Malmsjödalens
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Kommande verksamhetsår ska föreningens tre lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 006 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns åtta byggnader med 58 lägenheter, varav fyra uppfördes 2011 efter ombyggnad av förskolelokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Ringvägen 21-137 i Grödinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Summa
2 rum och kök	26	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	8	58

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	32
Antal p-platser	35

Total tomtarea	14 102 m ²
Total bostadsarea	3 900 m ²
Total lokalarea	480 m ²

Årets taxeringsvärde	39 858 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 858 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
08 Tvättstugeteknik AB	Tvättstugeutrustning
Vägdikningsbolaget Hans Eriksson AB	Snöröjning
Annorlunda trädgårdar	Trädgårdsskötsel
Samhall AB	Trädgårdsskötsel
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband

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 107 tkr och planerat underhåll för 124 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader, portar, dörrar	2015
Tvättmaskin	2016
Takrenovering	2016
Takrenovering, fönsterbleck	2017
Anläggning lekplats	2017
Tvättstugeutrustning, byte matta i tvättstuga	2018
Gatubelysning, strålkastare mm	2018
Oljning staket, balkonger mm	2018
Cykelparkering, byte vipport	2018
Ledstänger med fästen	2019
Målning fasader mm	2019
Byte tvättmaskin	2019
Beskärning träd mm	2019, 2020
Målning mm räcken	2020



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilationsrensning, byte golvbrunn	58 800
Huskropp utvändigt, tak – byte tegelpannor, målning mm	46 850
Markytor, montering gräsarmering	18 363

Planerat underhåll	År
Byte termostatventiler	2022
Byte fönster och fönsterdörrar	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Pelarhagen	Ordförande	2022
Hans Eklund	Vice ordförande	2022
Lena Högberg	Ledamot	2023
Karolina Nowak	Sekreterare	2023
Magnus Winterfell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Magnusson	1:a suppleant	2023
Petra Söderström	2:a suppleant	2022
Eva Zettervall	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Katrine Elbra	Godkänd revisor	2022
Monica Aggefors	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanna König	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Weigardh	Sammanställande	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 76 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

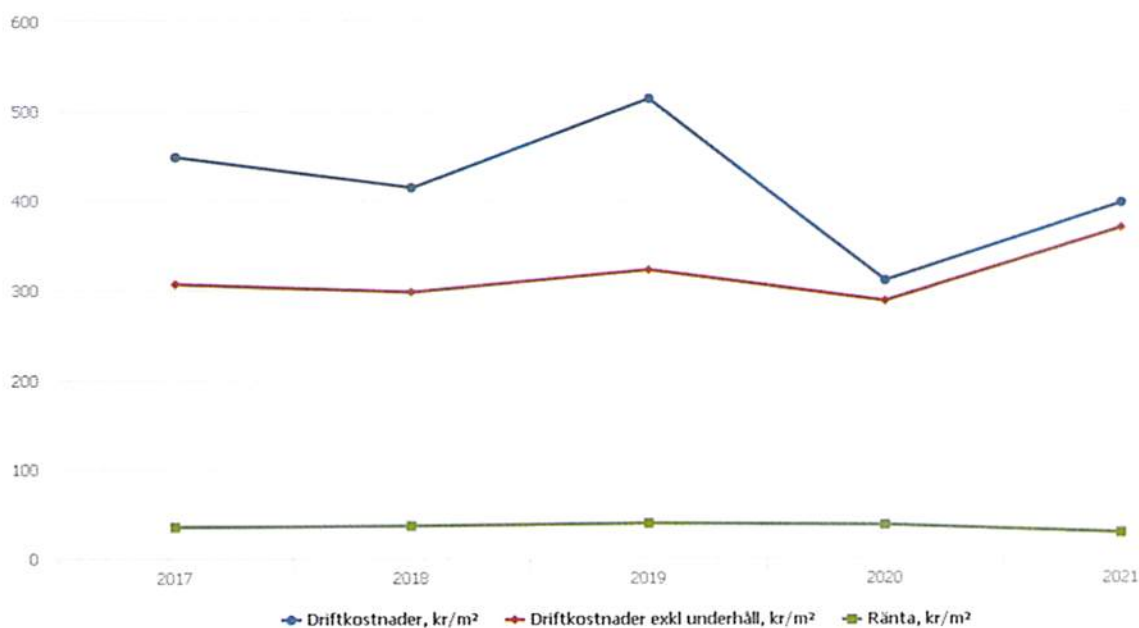
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 670 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 212	3 092	3 088	3 088	3 088
Resultat efter finansiella poster	657	875	-48	458	327
Soliditet %	52	51	49	48	47
Driftkostnader, kr/m ²	397	310	513	414	448
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	369	287	322	297	306
Ränta, kr/m ²	28	37	39	36	35



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 360 764	6 393 246	3 619 625	3 953 396	875 274
Disposition enl. årsstämmobeslut				875 274	-875 274
Reservering underhållsfond			750 000	-750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-124 013	124 013	
Årets resultat					656 950
Vid årets slut	1 360 764	6 393 246	4 245 612	4 202 683	656 950

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 828 670
Årets resultat	656 950
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	124 013
Summa	4 859 634

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	4 859 634
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 212 385	3 092 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 546	16 593
Summa rörelseintäkter		3 224 931	3 108 791
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 738 441	-1 355 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 161	-269 689
Personalkostnader	Not 6	-105 621	-104 905
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 704	-348 704
Summa rörelsekostnader		-2 456 927	-2 079 180
Rörelseresultat		768 004	1 029 611
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen		1 680	0
Övriga ränteintäkter		11 109	8 864
Räntekostnader		-123 843	-163 201
Summa finansiella poster		-111 054	-154 337
Resultat efter finansiella poster		656 950	875 274
Årets resultat		656 950	875 274

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 562 813	27 911 517
Pågående nybyggnation, laddstolpar		38 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 601 513	27 911 517
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		27 619 013	27 929 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 295	0
Övriga fordringar	Not 10	50 570	11 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 863	75 993
Summa kortfristiga fordringar		137 728	87 863
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 729 998	4 018 395
Summa kassa och bank		4 729 998	4 018 395
Summa omsättningstillgångar		4 867 726	4 106 258
Summa tillgångar		32 486 739	32 035 275



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	7 754 010	7 754 010	
Fond för yttre underhåll	4 245 612	3 619 625	
Summa bundet eget kapital	11 999 622	11 373 635	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 202 683	3 953 396	
Årets resultat	656 950	875 274	
Summa fritt eget kapital	4 859 634	4 828 670	
Summa eget kapital	16 859 255	16 202 305	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 952 957	15 278 380
Leverantörsskulder		146 283	65 762
Skatteskulder		7 455	5 715
Övriga skulder	Not 14	-3 443	15 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	524 232	467 206
Summa kortfristiga skulder		15 627 484	15 832 970
Summa eget kapital och skulder		32 486 739	32 035 275



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	115

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 614 128	2 489 580
Hyror, garage	76 800	77 400
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 903	-1 642
Bränsleavgifter, bostäder	490 860	490 860
Summa nettoomsättning	3 212 385	3 092 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 646	14 383
Fakturerade kostnader	0	1 250
Övriga rörelseintäkter	900	960
Summa övriga rörelseintäkter	12 546	16 593

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-124 013	-99 576
Reparationer	-107 059	-97 607
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 202	-93 462
Försäkringspremier	-40 216	-35 463
Kabel- och digital-TV	-114 715	-86 724
Radonmätning	-1 185	-1 185
Återbäring från Riksbyggen	2 200	0
Sotning	0	-1 773
Snö- och halkbekämpning	-175 156	-40 788
Förbrukningsinventarier	-10 750	-10 096
Vatten	-154 765	-162 957
Fastighetsel	-108 883	-82 470
Uppvärmning	-541 741	-478 878
Sophantering och återvinning	-132 512	-140 153
Trädgårdsskötsel	-134 444	-24 750
Summa driftskostnader	-1 738 441	-1 355 882

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-174 279	-169 517
IT-kostnader	-3 404	-1 337
Arvode, yrkesrevisor	-26 750	-26 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 907	-17 579
Kreditupplysningar	-849	-1 788
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 277	-14 186
Medlems- och föreningsavgifter	-2 900	-2 900
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-29 245	-34 332
Summa övriga externa kostnader	-264 161	-269 689

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-48 000	-48 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-14 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 000	-18 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 500	-3 500
Utbildning	-500	0
Sociala kostnader	-21 621	-21 005
Summa personalkostnader	-105 621	-104 905

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-348 704	-348 704
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-348 704	-348 704



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 263 320	29 263 320
Mark	510 000	510 000
Tillkommande utgifter	5 868 634	5 868 634
	35 641 954	35 641 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 641 954	35 641 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 730 437	-7 381 733
	-7 730 437	-7 381 733
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-348 704	-348 704
	-348 704	-348 704
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 079 141	-7 730 437
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 562 813	27 911 517
Varav		
Byggnader	27 052 813	27 401 517
Mark	510 000	510 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 800 000	38 800 000
Lokaler	1 058 000	1 058 000
Totalt taxeringsvärde	39 858 000	39 858 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 310 000</i>	<i>30 310 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 548 000</i>	<i>9 548 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
35 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	17 500	17 500
Summa andra långfristiga fordringar	17 500	17 500

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 870	11 870
Övriga kortfristiga fordringar, bidrag laddstolpar	38 700	0
Summa övriga fordringar	50 570	11 870

N

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 221	9 555
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 844	39 798
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 798	26 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 863	75 993

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel, SBAB	4 345 422	3 034 470
Transaktionskonto, Swedbank	381 576	980 925
Summa kassa och bank	4 729 998	4 018 395

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	14 952 957	15 278 380
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-326 617	-325 401
Kortfristig del av inteckningslån	-14 626 340	-14 952 979
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,70%	2022-04-29	4 599 139,00	0,00	171 000,00	4 428 139,00
SBAB	0,72%	2022-10-14	4 206 691,00	0,00	140 000,00	4 066 691,00
SBAB **	0,72%	2022-01-17	6 472 550,00	0,00	14 423,00	6 458 127,00
Summa			15 278 380,00	0,00	325 423,00	14 952 957,00

*Senast kända räntesatser

**Vid villkorsändringsdagen bands lånet på 1 år t o m 2023-01-17 med ränteändring var tredje månad. Ny räntesats 2022-01-17, 0,73%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 326 617 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningens tre lån har villkorsändringsdagar under år 2022 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 907	15 907
Fordran för moms	-19 350	0
Summa övriga skulder	-3 443	15 907

✓

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 500
Upplupna elkostnader	16 109	8 958
Upplupna värmekostnader	80 542	62 006
Upplupna kostnader för renhållning	5 931	1 335
Upplupna revisionsarvoden	30 500	26 750
Upplupna styrelsearvoden	82 500	86 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 275	3 346
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	281 375	271 311
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524 232	467 206

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	28 689 000	28 689 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Grödinge 22-02-21
Ort och datum



Göran Pelarhagen



Hans Eklund



Lena Högberg



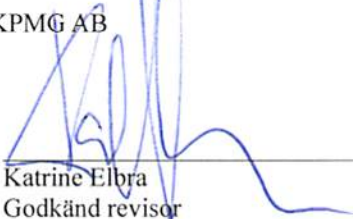
Karolina Nowak



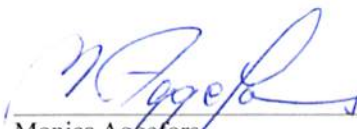
Magnus Winterfell

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/4 2022

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Monica Aggefors
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen, org. nr 716418-6111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen för år 2021.

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 december 2021 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.

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 utvärderar, 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.

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 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 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. 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, förfälskning, 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 Malm-sjödalen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 obero-ende 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 be-träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-ningens 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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. Gransk-ningen 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 väsentlig-het. 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 före-ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Stockholm den 6 april 2022

KPMG AB

Katrine Elora

Godkänd revisor

Monica Aggefors

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 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.

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.

Arsredovisning

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.

RB BRF Malmsjödalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Malmsjödalen 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

