
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Ekholmsängen
Org nr: 716420-4666



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

§ 59 Dagordning

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska 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

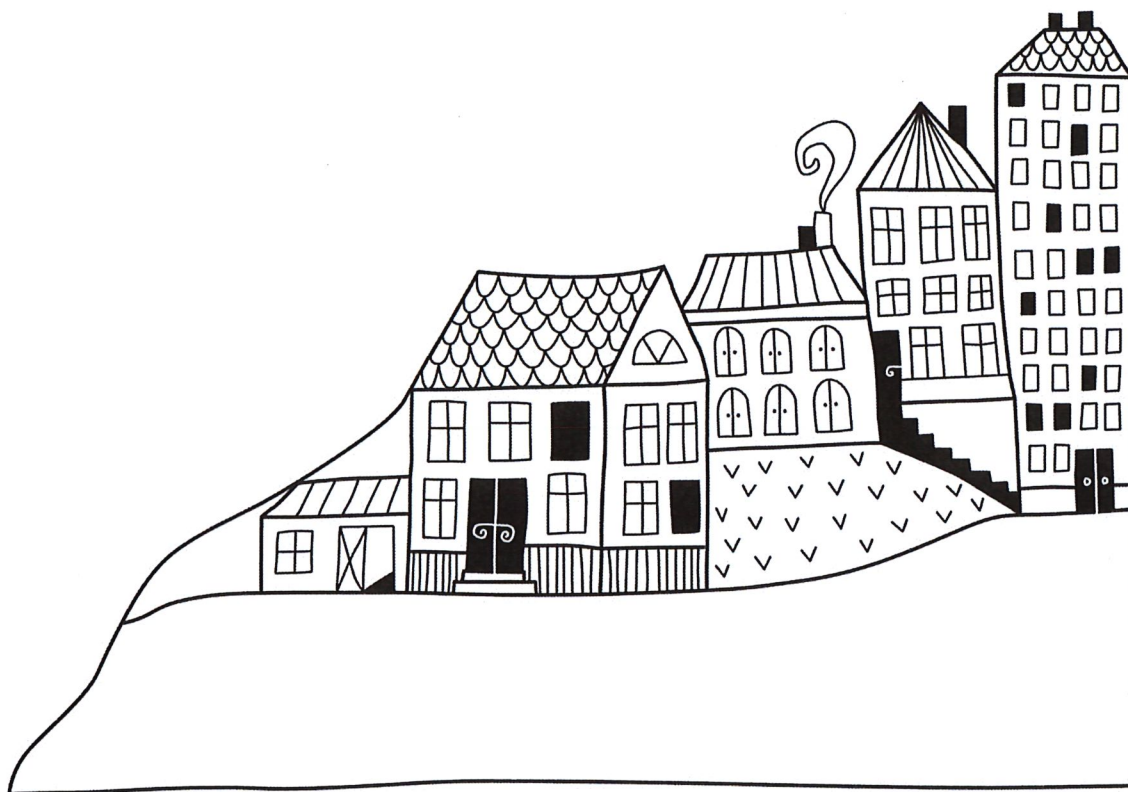
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ekholmsängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

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. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fågelholmen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 2000. Fastighetens adress är Ekholmsvägen 253-255 i Skärholmen.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-10-01 med en årlig avgäld på 199 900 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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.	Summa
8	10	26	18	62

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	42

Total tomtarea	5 624 m ²
Total bostadsarea	4 511 m ²
Årets taxeringsvärde	53 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 000 000 kr

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.

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Kasama AB
Vinterskötsel	Kasama AB
El (nätägare)	Energikundservice Sverige (Fortum Sverige AB)
El (leverantör)	Luleå Energi AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållsopor	Stockholm Vatten AB
Återvinning	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Hissar	Kone AB
Tvättstugor	Söderkyl AB
Entrémattor	Söderbergs Mattleasing
Kabel-tv	Com Hem AB

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 251 tkr och planerat underhåll för 418 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 154 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 315 tkr (70 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 127 kr/m².

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	151
Belysningsarmaturer	156
Utemiljö	111

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Haglund	Ordförande	2020
Ewa Hernqvist	Vice ordförande	2019
Christer Ljunggren	Sekreterare	2019
Hans Boström	Ledamot	2020
Elie Saffo	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Seezar Qoda	2019
Gunnar Illerstål	2019
Jadwiga Illerstål	2020
Bakir Perenda	2020
Anna Kausits	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ahmet Ayanoglu	Förtroendevald revisor
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Thomas Magnusson
Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Michael Bercoff (sammankallande)
Boel Ljunggren

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

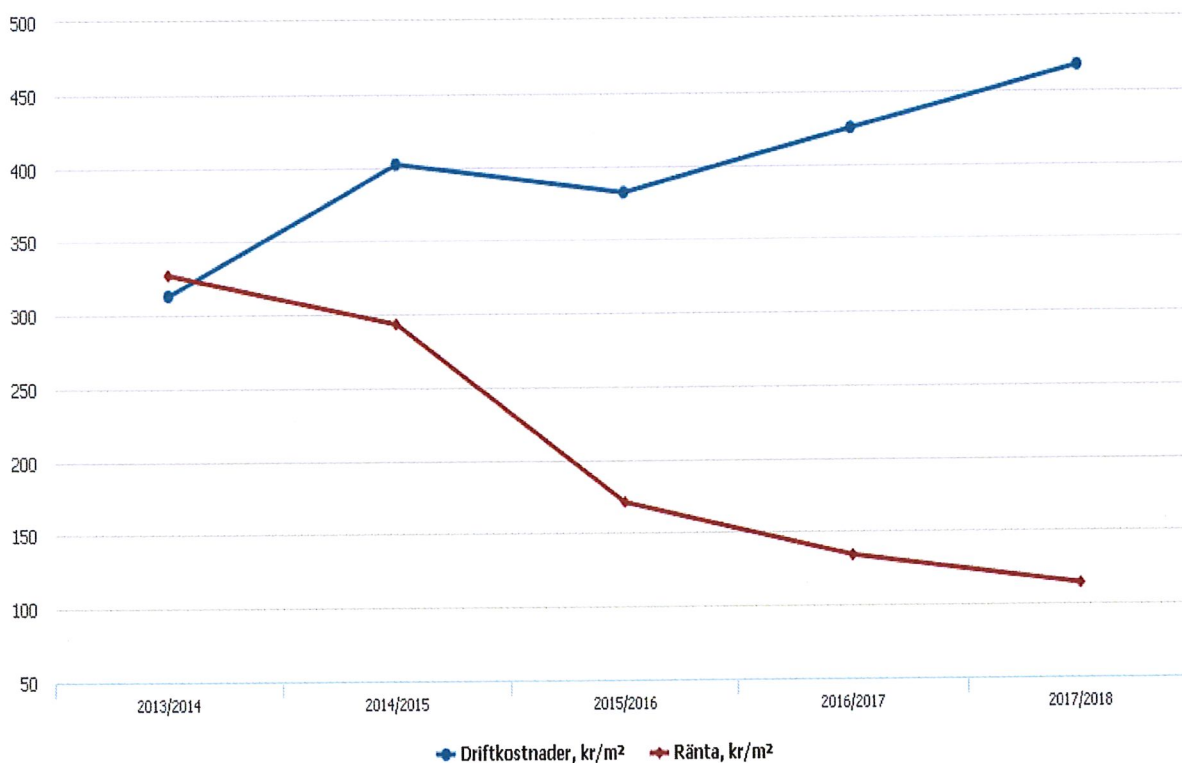
Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 385 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 1,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 963 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 448	4 445	4 444	4 444	4 439
Resultat efter finansiella poster	716	810	924	304	664
Balansomslutning	65 193	67 286	66 760	68 868	69 906
Soliditet %	47	45	44	41	40
Likviditet %	331	479	358	438	252
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	963	963	963	963	962
Driftkostnader, kr/m ²	467	425	382	402	313
Ränta, kr/m ²	114	134	171	293	327
Underhållsfond, kr/m ²	825	790	750	636	539
Lån, kr/m ²	7 504	8 124	8 187	8 843	9 124



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.

M

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 430 000	3 567 767	2 133 060	810 119
Disposition enl. årsstämmobeslut			810 119	-810 119
Reservering underhållsfond		574 000	-574 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-417 797	417 797	
Årets resultat				716 017
Vid årets slut	23 430 000	3 723 970	2 786 976	716 017

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 943 179
Årets resultat	716 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-574 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	417 797
Summa	3 502 993

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 3 502 993

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

M

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 447 573	4 444 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 755	4 090
Summa rörelseintäkter		4 484 328	4 448 772
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 106 986	-1 918 513
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 828	-229 773
Personalkostnader	Not 6	-242 922	-225 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-668 500	-668 500
Summa rörelsekostnader		-3 260 236	-3 041 985
Rörelseresultat		1 224 092	1 406 787
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 607	9 032
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-516 161	-606 160
Summa finansiella poster		-508 074	-596 668
Resultat efter finansiella poster		716 017	810 119
Årets resultat		716 017	810 119

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	61 487 624	62 096 624
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	416 500	476 000
Summa materiella anläggningstillgångar		61 904 124	62 572 624
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		61 909 124	62 577 624
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 668	0
Övriga fordringar	Not 15	67 151	75 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	94 518	85 403
Summa kortfristiga fordringar		165 337	160 890
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 118 040	4 547 769
Summa kassa och bank		3 118 040	4 547 769
Summa omsättningstillgångar		3 283 376	4 708 658
Summa Tillgångar		65 192 500	67 286 282

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 430 000	23 430 000	
Fond för yttre underhåll	3 723 970	3 567 767	
Summa bundet eget kapital	27 153 970	26 997 767	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 786 976	2 133 060	
Årets resultat	716 017	810 119	
Summa fritt eget kapital	3 502 993	2 943 179	
Summa eget kapital	30 656 963	29 940 945	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 544 707	36 357 937
Summa långfristiga skulder		33 544 707	36 357 937
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	306 131	288 999
Leverantörskulder	Not 20	31 653	53 998
Skatteskulder	Not 21	3 188	0
Övriga skulder	Not 22	3 488	3 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	646 371	640 615
Summa kortfristiga skulder		990 831	987 400
Summa Eget kapital och Skulder		65 192 500	67 286 282

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. Räkna 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	Slutår
Byggnader	Linjär	2119
Bergvärme	Linjär	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 345 992	4 345 682
Hyrer, p-platser	101 181	98 400
Hyrer, övriga	4 200	4 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	0
Summa nettoomsättning	4 447 573	4 444 682

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	14 443	3 730
Inkassoinkast	900	360
Intäkter för uthyrning i andrahand	21 412	0
Summa övriga rörelseintäkter	36 755	4 090

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-417 797	-346 538
Reparationer	-251 003	-307 789
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 894	-81 530
Tomträttsavgäld	-199 900	-199 900
Försäkringspremier	-51 807	-49 194
Kabel- och digital-TV	-61 302	-60 225
Återbäring från Riksbyggen	3 000	5 200
Serviceavtal	-16 756	-11 412
Obligatoriska besiktningar	-72 117	-10 737
Snö- och halkbekämpning	-48 181	-40 022
Förbrukningsinventarier	-39 746	-7 396
Vatten	-121 715	-114 857
Fastighetsel	-366 854	-316 445
Uppvärmning	-113 987	-156 636
Sophantering och återvinning	-139 674	-142 396
Förvaltningsarvode drift	-126 252	-78 636
Summa driftkostnader	-2 106 986	-1 918 513

Not 5 Övriga externa kostnader	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-166 428	-152 747
IT-kostnader	-6 000	-5 006
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-8 747	-29 133
Kreditupplysningar	-4 590	-881
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 050	-2 464
Telefon och porto	-9 328	-7 251
Medlems- och föreningsavgifter	-3 100	-3 100
Konsultarvoden	-3 500	-9 566
Bankkostnader	-3 085	0
Summa övriga externa kostnader	-241 828	-229 773
Not 6 Personalkostnader	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Vicevärd/städning	-93 542	-87 091
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-50 400	-41 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 350	-18 925
Utbildning	-1 000	0
Sociala kostnader	-41 630	-38 483
Summa personalkostnader	-242 922	-225 199
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-609 000	-609 000
Avskrivning Bergvärme	-59 500	-59 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-668 500	-668 500
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening	480	460
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	480	460
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 386	8 859
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	19
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	221	0
Övriga ränteintäkter	0	154
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 607	9 032
Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-501 531	-606 061
Övriga räntekostnader	0	-99
Övriga finansiella kostnader	-14 630	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-516 161	-606 160

Not 11 Byggnader

2018-08-31

2017-08-31

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

67 337 659

67 337 659

Bergvärmeinstallation

1 935 266

1 935 266

69 272 925**69 272 925****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****69 272 925****69 272 925**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och bergvärmeinstallation

-7 176 301

-6 567 301

- 7 176 301**- 6 567 301****Årets avskrivningar**

Byggnader och bergvärmeinstallation

-609 000

-609 000

-609 000**-609 000****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 7 785 301****- 7 176 301****Restvärde enligt plan vid årets slut****61 487 624****62 096 624****Varav**

Byggnader och bergvärmeinstallation

61 487 624

62 096 624

Taxeringsvärden

Bostäder

53 000 000

53 000 000

Totalt taxeringsvärde**53 000 000****53 000 000**

varav byggnader

43 000 000

43 000 000

varav mark

10 000 000

10 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

2018-08-31

2017-08-31

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Bergvärmepump

892 500

892 500

892 500**892 500****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****892 500****892 500**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Bergvärmepump

-416 500

-357 000

- 416 500**- 357 000****Årets avskrivningar**

Bergvärmepump

-59 500

-59 500

- 59 500**- 59 500****Ackumulerade avskrivningar**

Bergvärmepump

-476 000

-416 500

- 476 000**- 416 500****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****416 500****476 000****Restvärde enligt plan vid årets slut**

14

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag	2018-08-31	2017-08-31
Andelar i intresseföretag	5 000	5 000
Summa andelar i intresseföretag	5 000	5 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 668	1
Kundfordringar	0	-1
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 668	0

Not 15 Övriga fordringar	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	0	6 512
Skattekonto	67 151	68 975
Summa övriga fordringar	67 151	75 487

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	4 037	6 254
Förutbetalda försäkringspremier	30 656	29 909
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 170	0
Förutbetald renhållning	0	3 011
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 150	4 976
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 847	24 595
Förutbetald tomträtsavgäld	16 658	16 658
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 518	85 403

Not 17 Kassa och bank	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel	1 514 283	2 507 776
Transaktionskonto	1 603 756	2 039 993
Summa kassa och bank	3 118 040	4 547 769

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetslån	33 850 838	36 646 936
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-306 131	-288 999
Långfristig skuld vid årets slut	33 544 707	36 357 937

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,90 %	2019-01-14	9 000 000,00	2 507 091,00	6 492 909,00
SBAB	0,87 %	2019-06-17	3 294 906,00	14 131,00	3 280 775,00
SBAB	1,27%	2019-09-18	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,32%	2020-09-16	2 965 000,00	0,00	2 965 000,00
SBAB	1,35%	2020-09-16	3 935 030,00	16 876,00	3 918 154,00
SBAB	1,60%	2021-02-19	7 452 000,00	258 000,00	7 194 000,00
Summa			36 646 936,00	2 796 098,00	33 850 838,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 306 131 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

14

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	306 131	288 999
Summa övriga skulder till kreditinstitut	306 131	288 999

Not 20 Leverantörsskulder	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörsskulder	31 653	53 998
Summa leverantörsskulder	31 653	53 998

Not 21 Skatteskulder	2018-08-31	2017-08-31
Skatteskulder	3 188	0
Summa skatteskulder	3 188	0

Not 22 Övriga skulder	2018-08-31	2017-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	3 488	3 488
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Summa övriga skulder	3 488	3 788

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	21 805	19 731
Upplupna räntekostnader	70 359	101 115
Upplupna elkostnader	15 306	6 408
Upplupna värmekostnader	5 644	12 323
Upplupna kostnader för renhållning	13 337	10 569
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	69 400	59 574
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 114	48 365
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 406	362 530
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	646 371	640 615

Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	46 642 000	46 642 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

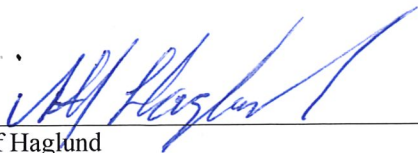
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

19

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 2018-10-23

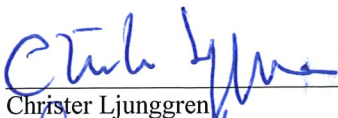
Ort och datum



Alf Haglund



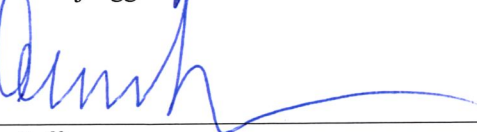
Ewa Hernqvist



Christer Ljunggren



Hans Boström



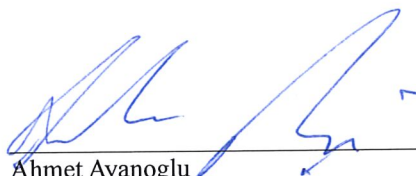
Elie Saffo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-27

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Ähmet Ayanoglu
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ekholmsången, org.nr 716420-4666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ekholmsången för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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 revisionsd 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 revisorsd 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 på fel.

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 revisionsd 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

14

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 revisionsssed 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 Ekholmsängen för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet 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.

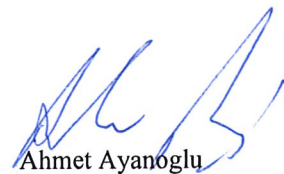
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens 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 2018-11-27



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Ahmet Ayanoglu
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.

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.

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 motsvaras 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.

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 planliga 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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- 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 Ekholmsängen

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

