
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

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

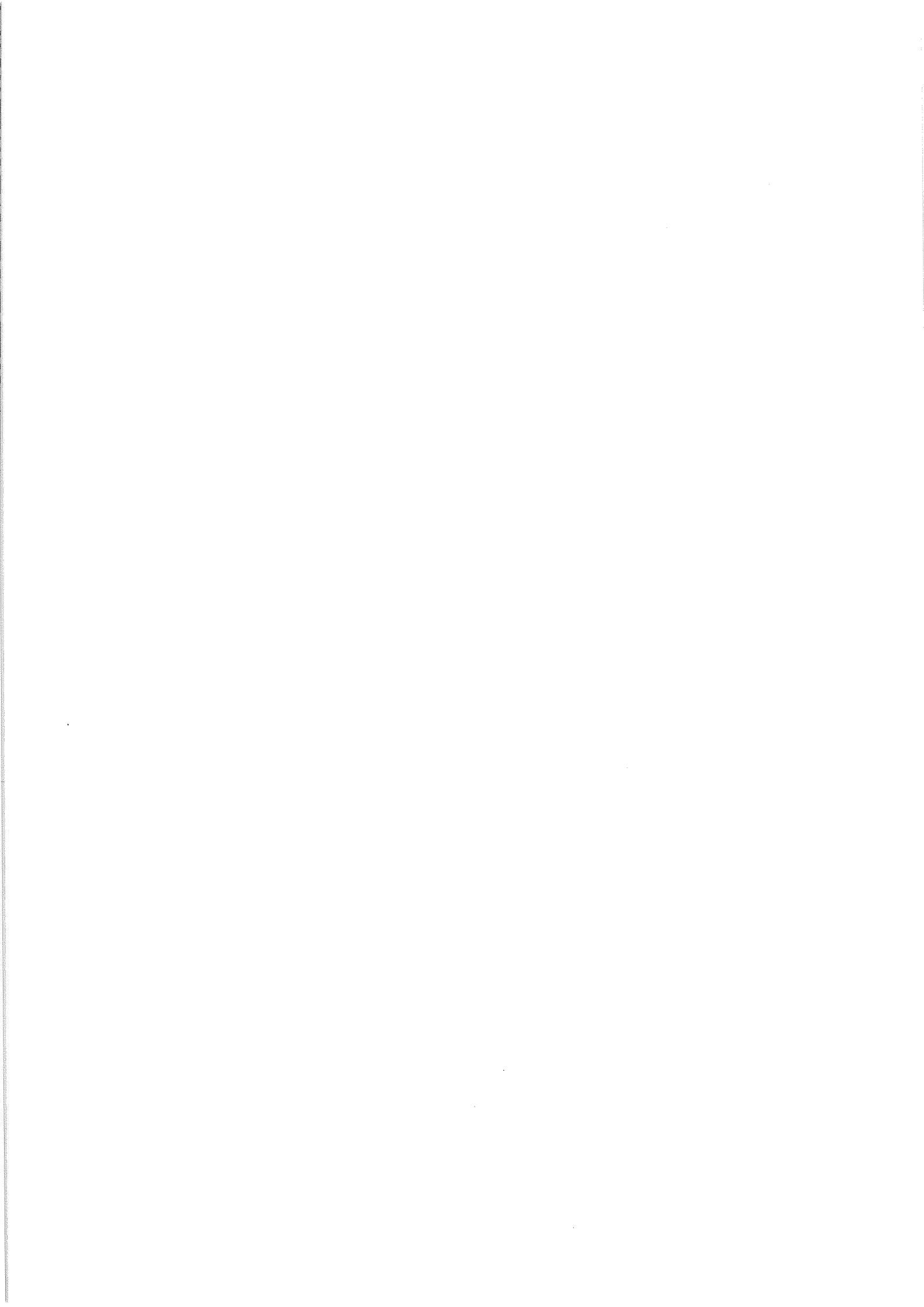
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer 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	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ekholmsängen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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

Lokaler	P-platser
1	42

Total tomtarea	5 624 m ²
Total bostadsarea	4 511 m ²
Årets taxeringsvärde	63 400 000 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

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Trädgårdsskötsel
Vinterskötsel
El (nätägare)
El (leverantör)
Värme
Vatten
Hushållsopor
Återvinning
Hissar
Kabel-tv

Leverantör

Riksbyggen
Riksbyggen
Riksbyggen
Kasama AB
Kasama AB
Energikundservice Sverige (Fortum Sverige AB)
Luleå Energi AB
AB Fortum Värme
Stockholm Vatten AB
Stockholm Vatten AB
Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Kone AB
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 218 tkr och planerat underhåll för 280 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 227 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 643 tkr (142 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 115 kr/m².

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	214 714 kr
Markytor	65 500 kr

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
Christer Ljunggren	Sekreterare	2021
Ewa Hernkvist	Vice ordförande	2021
Hasse Boström	Ledamot	2020
Elie Saffo	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Illerstål	2021
Seezar Qoda	2021
Bakir Perenda	2020
Jadwiga Illerstål	2020
Anna Kausits	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ahmet Ayanoglu	Förtroendevald revisor
Per Engzell	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. A

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 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 1 611 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

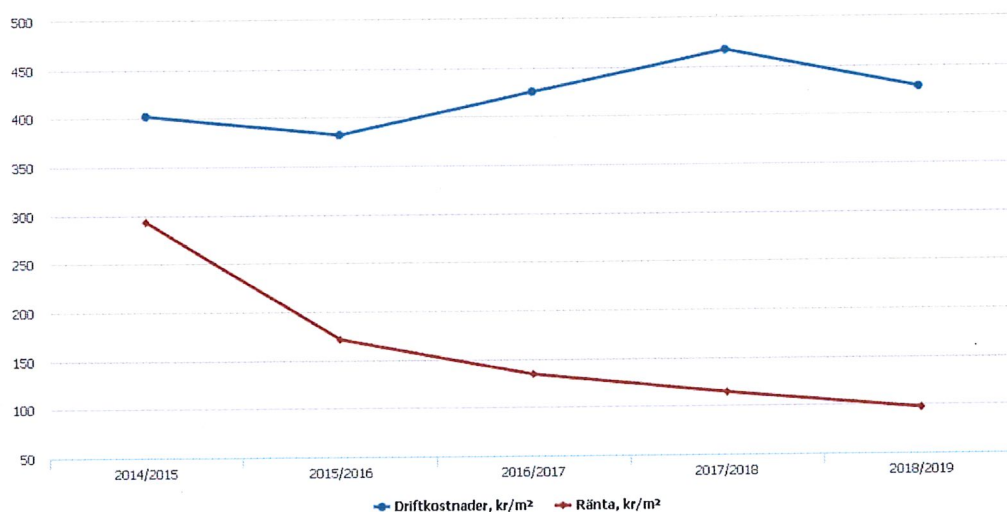
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-10-01 då den höjdes med 1,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 963 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 447	4 448	4 445	4 444	4 444
Resultat efter finansiella poster	943	716	810	924	304
Balansomslutning	63 316	65 193	67 286	66 760	68 868
Soliditet %	50	47	45	44	41
Likviditet %	211	331	479	358	438
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	963	963	963	963	963
Driftkostnader, kr/m ²	428	467	425	382	402
Ränta, kr/m ²	97	114	134	171	293
Underhållsfond, kr/m ²	878	825	790	750	636
Lån, kr/m ²	6 882	7 504	8 124	8 187	8 843

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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 430 000	3 723 970	2 786 976	716 017
Disposition enl. årsstämmobeslut			716 017	-716 017
Reservering underhållsfond		517 000	-517 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-280 214	280 214	
Årets resultat				942 713
Vid årets slut	23 430 000	3 960 756	3 266 207	942 713

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 502 993
Årets resultat	942 713
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-517 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	280 214
Summa	4 208 920

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

4 208 920

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 447 392	4 447 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 156	36 755
Summa rörelseintäkter		4 467 548	4 484 328
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 929 321	-2 106 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 830	-241 828
Personalkostnader	Not 6	-189 092	-242 922
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-668 500	-668 500
Summa rörelsekostnader		-3 074 742	-3 260 236
Rörelseresultat		1 392 806	1 224 092
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 426	7 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-454 999	-516 161
Summa finansiella poster		-450 092	-508 074
Resultat efter finansiella poster		942 713	716 017
Årets resultat		942 713	716 017

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	60 878 624	61 487 624
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	357 000	416 500
Summa materiella anläggningstillgångar		61 235 624	61 904 124
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		61 240 624	61 909 124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 908	3 668
Övriga fordringar	Not 15	67 151	67 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	112 307	94 518
Summa kortfristiga fordringar		183 366	165 337
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 892 041	3 118 040
Summa kassa och bank		1 892 041	3 118 040
Summa omsättningstillgångar		2 075 407	3 283 376
Summa tillgångar		63 316 031	65 192 500

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 430 000	23 430 000	
Fond för yttre underhåll	3 960 756	3 723 970	
Summa bundet eget kapital	27 390 756	27 153 970	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 266 207	2 786 976	
Årets resultat	942 713	716 017	
Summa fritt eget kapital	4 208 920	3 502 993	
Summa eget kapital	31 599 676	30 656 963	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 734 145	33 544 707
Summa långfristiga skulder		30 734 145	33 544 707
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	310 055	306 131
Leverantörsskulder	Not 19	74 064	31 653
Skatteskulder	Not 20	5 668	3 188
Övriga skulder	Not 21	900	3 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	591 523	646 371
Summa kortfristiga skulder		982 210	990 831
Summa eget kapital och skulder		63 316 031	65 192 500

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	2119
Bergvärme	Linjär	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar. *M*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 345 992	4 345 992
Hyror, p-platser	101 200	101 181
Hyror, övriga	0	4 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	600	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-200
Summa nettoomsättning	4 447 392	4 447 573

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	8 025	14 443
Fakturerade kostnader	900	900
Övriga rörelseintäkter	11 231	21 412
Summa övriga rörelseintäkter	20 156	36 755

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-280 214	-417 797
Reparationer	-217 960	-251 003
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 374	-82 894
Tomträttsavgäld	-199 900	-199 900
Försäkringspremier	-55 611	-51 807
Kabel- och digital-TV	-62 763	-61 302
Återbäring från Riksbyggen	4 800	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 375	0
Serviceavtal	-34 397	-16 756
Obligatoriska besiktningar	-47 163	-72 117
Snö- och halkbekämpning	-49 833	-48 181
Förbrukningsinventarier	-15 742	-39 746
Vatten	-129 775	-121 715
Fastighetsel	-409 840	-366 854
Uppvärmning	-88 607	-113 987
Sophantering och återvinning	-139 400	-139 674
Förvaltningsarvode drift	-103 167	-126 252
Summa driftkostnader	-1 929 321	-2 106 986

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-214 936	-166 428
IT-kostnader	-5 880	-6 000
Arvode, yrkesrevisorer	-20 375	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 086	-8 747
Kreditupplysningar	-3 660	-4 590
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 313	-16 050
Telefon och porto	-10 180	-9 328
Medlems- och föreningsavgifter	-3 100	-3 100
Konsultarvoden	-3 750	-3 500
Bankkostnader	-1 550	-3 085
Summa övriga externa kostnader	-287 830	-241 828

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-55 026	-93 542
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-44 400	-50 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 675	-17 350
Övriga personalkostnader	-7 100	-1 000
Sociala kostnader	-29 891	-41 630
Summa personalkostnader	-189 092	-242 922

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-609 000	-609 000
Avskrivning Installationer	-59 500	-59 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-668 500	-668 500

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	480	480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	480	480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 293	7 386
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	133	221
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 426	7 607

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-438 150	-501 531
Övriga finansiella kostnader	-16 849	-14 630
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-454 999	-516 161

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	67 337 659	67 337 659
Standardförbättringar	1 935 266	1 935 266
	69 272 925	69 272 925
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 272 925	69 272 925

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader och standardförbättringar	-7 785 301	-7 176 301
	- 7 785 301	- 7 176 301

Årets avskrivningar

Byggnader och standardförbättringar	-609 000	-609 000
	- 609 000	- 609 000

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 8 394 301	- 7 785 301
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	60 878 624	61 487 624
Byggnader och standardförbättringar	60 878 624	61 487 624

Taxeringsvärden

Bostäder	63 400 000	53 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>50 000 000</i>	<i>43 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 400 000</i>	<i>10 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Bergvärme	892 500	892 500
	892 500	892 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	892 500	892 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Bergvärme	-476 000	-416 500
	- 476 000	- 416 500
Årets avskrivningar		
Bergvärme	-59 500	-59 500
	- 59 500	- 59 500
Akkumulerade avskrivningar		
Bergvärme	-535 500	-476 000
	- 535 500	- 476 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	357 000	416 500
Varav		
Bergvärme	357 000	416 500

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5 000	5 000
	5 000	5 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	5 000	5 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 908	3 668
	3 908	3 668
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 908	3 668

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	67 151	67 151
	67 151	67 151
Summa övriga fordringar	67 151	67 151

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 522	4 037
Förutbetalda försäkringspremier	34 937	30 656
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 502	13 170
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 271	5 150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 418	24 847
Förutbetald tomträtsavgäld	16 658	16 658
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 307	94 518

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	120 091	1 514 283
Transaktionskonto	1 771 949	1 603 756
Summa kassa och bank	1 892 041	3 118 040

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	31 044 200	33 850 838
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-310 055	-306 131
Långfristig skuld vid årets slut	30 734 145	33 544 707

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,27%	2019-09-18	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	1,02%	2020-06-17	3 280 775,00	0,00	2 515 303,00	765 472,00
SBAB	1,32%	2020-09-16	2 965 000,00	0,00	0,00	2 965 000,00
SBAB	1,35%	2020-09-16	3 918 154,00	0,00	18 274,00	3 899 880,00
SBAB	1,60%	2021-02-19	7 194 000,00	0,00	258 000,00	6 936 000,00
SBAB	1,47%	2023-01-12	6 492 909,00	0,00	15 061,00	6 477 848,00
Summa			33 850 838,00	0,00	2 806 638,00	31 044 200,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	74 064	31 653
Summa leverantörsskulder	74 064	31 653

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	5 668	3 188
Summa skatteskulder	5 668	3 188

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	900	3 488
Summa övriga skulder	900	3 488

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 709	21 805
Upplupna räntekostnader	70 950	70 359
Upplupna elkostnader	17 458	15 306
Upplupna vattenavgifter	21 946	0
Upplupna värmekostnader	4 709	5 644
Upplupna kostnader för renhållning	10 806	13 337
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	69 400	69 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55 114
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 545	374 406
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	591 523	646 371

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	46 642 000	46 642 000

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.

h

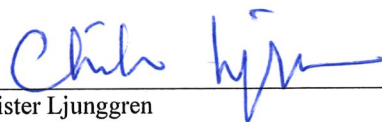
Styrelsens underskrifter

Skärholmen 2019-12-17


Ort och datum



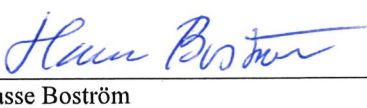
Alf Haglund



Christer Ljunggren



Ewa Hernqvist



Hasse Boström



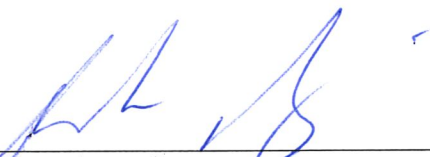
Elie Saffö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-08

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Ahmet Ayanoglu
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ekholmsängen för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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 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 2018-09-01—2019-08-31 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 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 revisionsssed 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 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 2019-01-08

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.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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.

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

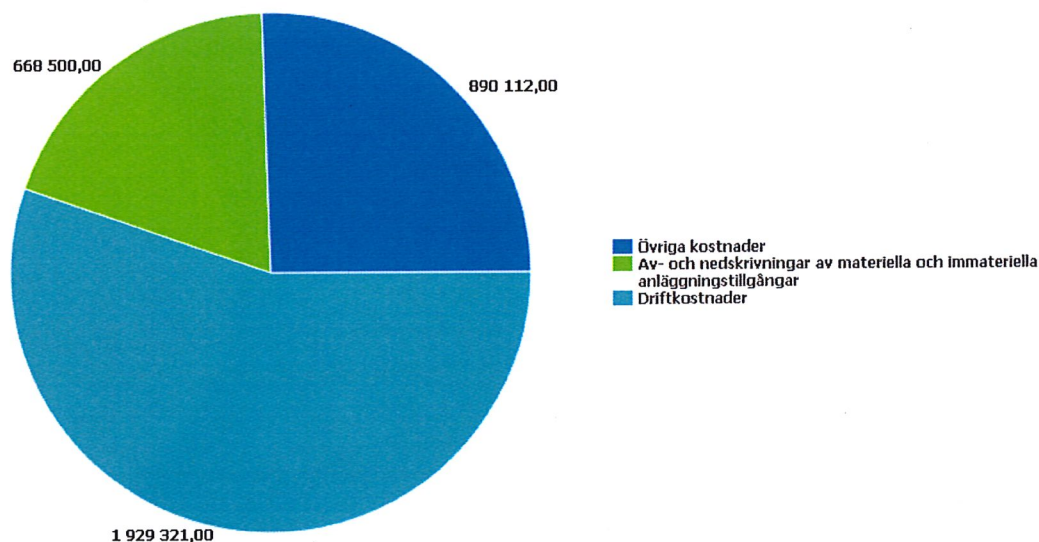
a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller

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	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 929 321	2 106 986
Övriga externa kostnader	274 328	241 828
Personalkostnader	165 692	242 922
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	668 500	668 500
Finansiella poster	450 092	508 074
Summa kostnader	3 487 933	3 768 311



Summa driftkostnader

1 929 321

2 106 986

